

NOTE

RELATIVE AUX REGLES D'URBANISME APPLICABLES À UN TERRAIN SITUÉ À PAPEETE - QUARTIER SAINTE-AMÉLIE

La présente note a pour but de présenter les principales contraintes d'urbanisme applicables à un terrain issu des terres URUMARU et PUTAHI, situé à PAPEETE, quartier STE AMÉLIE, en fonction du règlement d'urbanisme en vigueur.

La localisation de ce terrain, cadastré CW 47, est représentée en rouge sur la figure 1 ci-dessous basée sur un extrait de photo satellitaire.

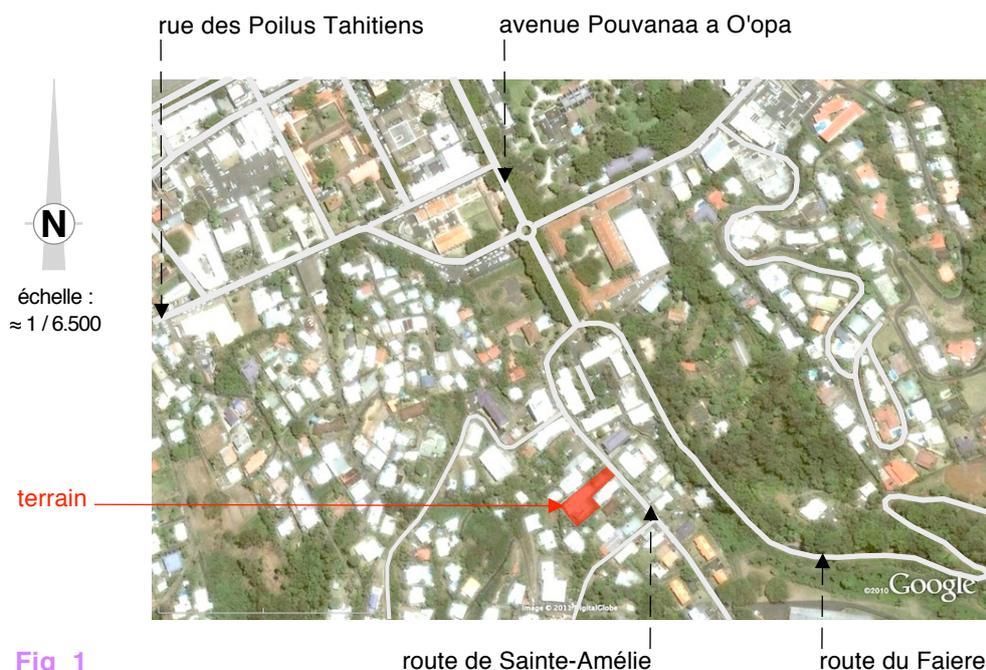


Fig 1

1.- 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 se trouve classé en **zone UC-b**, dont le caractère est ainsi défini :

« 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.

Les bâtiments sont construits en retrait de l'alignement des voies.»

2.- CONTEXTE DES RÈGLES DU P.G.A. APPLICABLES AU TERRAIN

La présente étude va simplement reprendre les dispositions principales de la zone.

Sont ainsi présentés d'abord les éléments déterminés au titre des dispositions générales (référence à des numéros d'article sans lettres repères), puis ceux relevant plus particulièrement de la zone concernée (référence à des numéros d'article avec lettres repères de zone).

Pour en faciliter l'identification, les éléments du texte réglementaire applicable sont reproduits en caractères italiques. Les observations et commentaires pouvant les expliciter figurent à la suite, en caractères droits.

Un schéma explicatif peut venir compléter ces indications si cela apparaît nécessaire.

2.01.- Définitions (extraits)

... <i>COMBLE</i>	<i>Ensemble constitué par la charpente et la couverture d'un bâtiment. Par extension, partie du volume intérieur du bâtiment qu'il délimite. Ce comble peut être aménagé pour recevoir des locaux ou équipements techniques, et des locaux habitables dépendants de son dernier étage courant.</i>
<i>DIMENSIONS</i>	<i>Les différentes mesures citées par le règlement, en longueur et en surface, s'appliquent à des éléments mesurés par projection verticale sur un plan de référence horizontal.</i>
<i>DISTANCES</i>	<i>Les distances à une limite sont mesurées perpendiculairement à celle-ci, sur un plan de référence horizontal.</i>
<i>FAÇADE</i>	<i>Chacune des faces extérieures d'un bâtiment. On peut distinguer :</i> <ul style="list-style-type: none"><i>• la façade principale, celle sur laquelle s'ouvre l'entrée principale, donnant sur la rue ou le chemin d'accès ;</i><i>• les façades latérales ;</i><i>• la façade postérieure.</i>

<i>FAÇADE (Hauteur de)</i>	<i>Dimension verticale d'une façade mesurée depuis le sol aménagé (sans tenir compte d'éventuelles cours anglaises) jusqu'à son sommet, épaisseur de toiture dans ce plan vertical comprise.</i>
<i>FAÇADE (Plan de)</i>	<i>Plan vertical d'une face d'un bâtiment, matérialisé par le nu extérieur des murs porteurs ou de parement, hors saillies et débords.</i>
<i>FAÎTAGE</i>	<i>Ensemble de la partie supérieure du comble.</i>
<i>HAUTEUR (pour une construction)</i>	<i>Hauteur mesurée entre le niveau altimétrique du sol extérieur au pied de la façade de référence et celui du faitage.</i>
<i>SAILLIE</i>	<i>Élément de construction tel, débord de toit, corniche ou balcon, en avant du plan de façade.</i>
<i>TOITURE</i>	<i>Ensemble des éléments constituant la couverture de la construction.</i>
<i>TOITURE (Débord de)</i>	<i>Partie de la toiture en saillie par rapport au plan vertical de façade.</i>
<i>TOITURE TERRASSE</i>	<i>Toiture constituée par une dalle horizontale en béton armé, parfois accessible.</i>

2.02.- Adaptations (art. 6)

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.

*...
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.*

2.03.- Mesures pour le stationnement des véhicules (art. 8)

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

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

2.04.- Nature des constructions et aménagements admis (art. UC-b.1)

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 ;*
- *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.*

2.05.- Occupation et utilisation du sol interdites (art. UC-b.2)

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.*

2.06.- Accès et voirie (art. UC-b.3)

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.

2.07.- Desserte par les réseaux (art. UC-b.4)

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.

2.08.- Caractéristiques des terrains (art. UC-b.5)

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 et d'une largeur, en partie ouest, supérieure à 25 m est donc parfaitement constructible.

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

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

Retraits et 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 mètre en projection horizontale. 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 concernée 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 UC-b.7-2 et UC-b.8-4). Le décompte justificatif global de ces saillies est à fournir à l'appui du dossier de demande de permis de construire.

Cette limitation de l'emprise et de la superficie des saillies ne concerne que leur part située dans la marge de recul. Cette limitation ne s'applique pas à la part du volume de saillies qui serait située au-delà de la marge de 6 mètres.

Constructions enterrées

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. Il en est de même si elles sont intégrées à l'intérieur du volume d'un talus existant dominant la voie.

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

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.

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 mètre. La réalisation d'éléments clos (oriel...) ou leur étant as-

similables (saillie de loggia...) ne doit pas aboutir à l'ajout de surfaces utiles de plancher 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 concernée 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 UC-b.6-2 et UC-b.8-4).

Cette limitation de l'emprise et de la superficie des saillies ne concerne que leur part située à l'intérieur de la marge de recul minimal de 6 mètres. Cette limitation ne s'applique pas à la part du volume de saillies qui serait située au-delà de la marge de 6 mètres.

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°.

La construction de bâtiments plus importants joignant la limite parcellaire peut être autorisée lorsque les propriétaires voisins sont d'accord pour édifier de bâtiments jointifs, ou s'il existe déjà une construction contiguë de l'autre côté de la limite. Leurs dimensions doivent alors être sensiblement équivalentes.

Lorsque le second bâtiment n'est pas construit à la même époque, le pignon aveugle restant visible de la première construction devra avoir un parement soigneusement enduit ou revêtu, et traité de façon esthétique.

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.

2.11.- Emprise au sol (art. UC-b.9)

L'emprise au sol du ou de l'ensemble des bâtiments construits ou à construire sur un terrain n'est limitée que par l'obligation de respecter les dispositions de l'article UC-b.13.

2.12.- Hauteur des constructions (art. UC-b.10)

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.

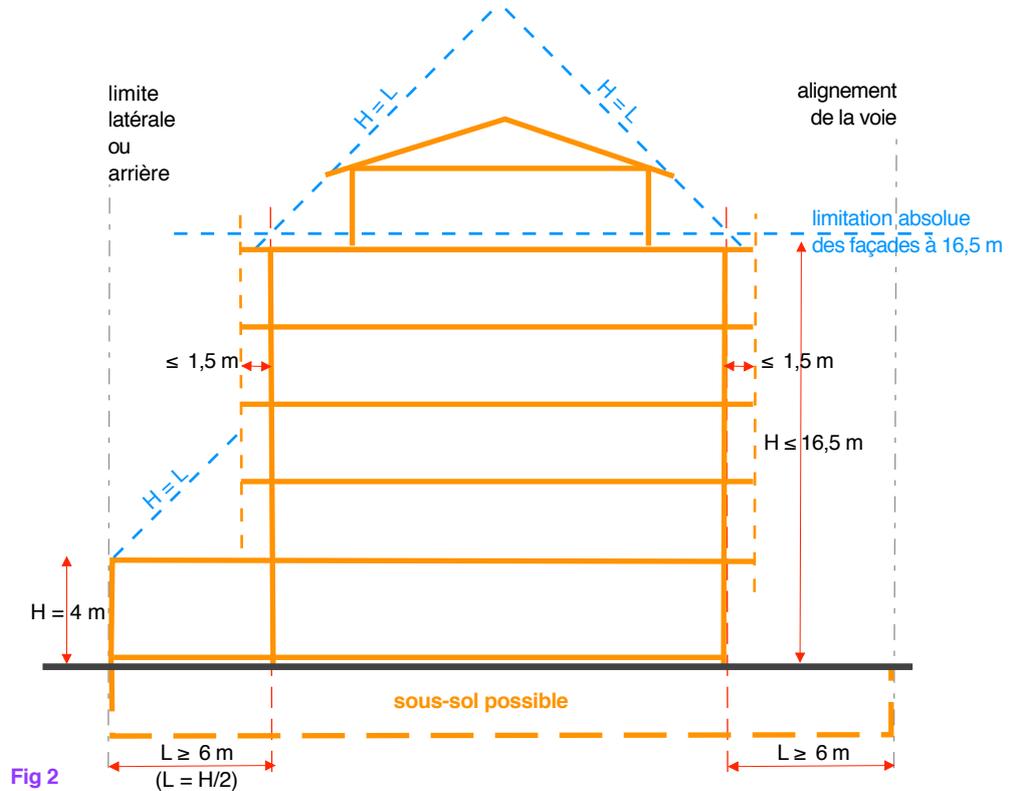
Les pentes des toitures ne peuvent dépasser 45°

Tous les accessoires tels cage d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures.

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

Des saillies d'éléments destinés à l'éclairage des combles, sont possibles sous réserve 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.

La figure 2 suivante schématise les règles de hauteur maximale et indirectement d'implantation maximale.



2.13.- Aspect extérieur (UC-b.11)

Les constructions doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les possibilités de saillies pour des éléments tels les bandeaux décoratifs, débords de toiture, 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.

Les toitures doivent dissimuler tous les éléments accessoires tels que les cages d'escalier ou de machinerie d'ascenseurs, les dispositifs de climatisation, les chauffe-eau solaires, etc. Les matériaux utilisés, s'ils ne sont pas végétaux, ne doivent pas se dégrader dans le temps ou pouvoir être facilement remis en état.

Les façades doivent être conçues pour ne pas être altérées par la présence d'appareils de climatisation ajoutés après coup.

La végétalisation des façades et les jardins suspendus sont encouragés.

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 §. 1 ci-avant), des dispositions de l'article UC-b.1 (voir §. 2.04), et des hypothèses de construction en hauteur définies par l'article UC-b.10 (voir §. 2.12), la construction d'un immeuble collectif est possible.

2.14.- Stationnement des véhicules (UC-b.12)

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.

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.

Une telle interdiction a sa justification par rapport à des voies de liaison à trafic important et le long desquelles la collectivité n'aurait pas prévu de possibilité de stationnement, même longitudinal.

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

- 1,5 place par logement ;*
- 1 place pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre 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 mètres carrés de plancher dans les édifices recevant du public, ou 1 place par 5 places assises ;*
- 1 place par classe dans les établissements scolaires plus 3 places par établissement.*

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

2.15.- Espaces libres et plantations (art. UC-b.13)

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.*

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.

Clôtures

Hors les dispositifs habituels de haies et grillages, les clôtures en limite de propriété peuvent être pleines à condition d'être soigneusement revêtues ou végétalisées.

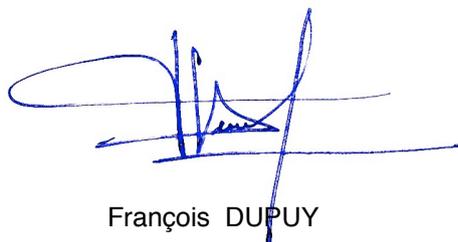
Le long des voies, les dispositifs de clôture qui ne seraient pas transparents sont obligatoirement végétalisés, les éléments construits ou montés ne pouvant dépasser une hauteur de 2 mètres. Les éléments maçonnés sont soigneusement revêtus ou enduits pour avoir toujours un bon aspect si la végétalisation est en cours de mise en place, d'entretien ou de renouvellement.

3.- CONCLUSION

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 des habitations individuelles **et** collectives».

Si en zone UB-b les constructions à caractère collectif priment, en zone UC-b, constructions individuelles et collectives sont destinées à se mélanger. En pratique, c'est la taille de la parcelle qui provoquera le choix, les trop petites parcelles n'étant pas aptes à recevoir des immeubles, notamment en raison des superficies à réserver au stationnement.

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 d'y envisager la possibilité d'un immeuble collectif, dans la mesure où toutes les règles d'implantation seront par ailleurs effectivement respectées.



François DUPUY