

> ZAC DUMBEA SUR MER

NOUVELLE CALEDONIE - PROVINCE SUD / COMMUNE DE DUMBEA

A 03-01

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- **ZONE ZUA** : zone urbaine centrale
- **ZONE ZUAB** : zone urbaine dense
- **ZONE ZUB** : zone urbaine résidentielle pavillonnaire
- **ZONE ZUIE** : zone urbaine d'activités industrielles ou économiques
- **ZONE ZUE** : zone d'équipements
- **ZONE ZUL** : zone urbaine de loisirs

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

- **ZONE ZND** : zone naturelle protégée
- **ZONE ZNL** : zone naturelle aménagée

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SUI GENERIS

- **ZONE DORADE** : Quartier d'habitat existant
- **LOTISSEMENT BRIGITTE** : lotissement inclus dans la ZAC

ANNEXES AU RAZ :

- CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES
- CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES DE LA ZONE DORADE

Titre 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le présent règlement s'applique au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Dumbéa sur Mer créée par délibération provinciale n° 02-2006/APS du 10 janvier 2006, régularisée par délibération provinciale n° 62-2007/APS du 15 novembre 2007.

Cette zone est indiquée sur le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.).

Le Règlement et le Plan d'Aménagement de Zone sont complétés par des annexes et notamment le cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.

ARTICLE 2 – OBJET ET PORTEE

Les dispositions prévues, aux Titres 2, 3 et 4 du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions plus contraignantes prises au titre de législations ou réglementations spécifiques concernant les zones où s'appliquent certaines servitudes ou restrictions administratives affectant l'utilisation et l'affectation des sols.

Les servitudes sont définies en annexe, et reportées sur des documents graphiques. Elles correspondent aux espaces dédiés aux principales installations d'intérêt général et aux espaces libres. Aucune autre construction que celles définies ne peut y être édifiée.

Le Règlement est complété par le cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères.

ARTICLE 3 – AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE

La ZAC est divisée en plusieurs zones :

Les zones urbaines « ZU » :

- **La zone ZUA, zone urbaine centrale**, dont la vocation est d'accueillir des constructions à usages mixtes s'implantant en limite de l'espace public, pour constituer un front urbain bâti.
- **La zone ZUAB, zone urbaine dense**, dont la vocation est d'accueillir :
 - o A proximité des axes principaux de transit (Becquerel) des constructions pouvant recevoir de l'habitat collectif, des services, et des commerces en rez-de-chaussée,
 - o Ailleurs, des constructions à usage d'habitat (petit habitat collectif ou individuel groupé) pour assurer la transition entre la zone urbaine centrale et la zone urbaine résidentielle pavillonnaire.
- **La zone ZUB, zone urbaine résidentielle pavillonnaire**, dont l'affectation principale est le logement individuel, groupé ou isolé. La zone peut accueillir dans une moindre mesure des équipements d'intérêt général, notamment de proximités nécessaires à la population du secteur. La zone dispose de 3 sous-secteurs :
 - o La zone ZUB1, des constructions à usage d'habitation implantées en retrait sur voirie ou emprise publique, et qui pourront être implantées soit en mitoyenneté, soit en retrait des limites séparatives latérales. Les constructions en bande ou jumelées, et les groupements d'habitation, sont autorisés.
 - o La zone ZUB2, des constructions à usage d'habitation implantées en retrait sur voirie ou emprise publique, et qui pourront être implantées soit en mitoyenneté sur une seule limite séparative, soit en retrait des limites séparatives latérales. Les constructions jumelées et les groupements d'habitation sont autorisés.
 - o La zone ZUB3, une seule maison individuelle par parcelle est autorisée, implantée en retrait sur voirie ou emprise publique, et en retrait par rapport à toutes les limites séparatives.

- **La zone ZUIE, zone urbaine d'activités économiques**, dont la vocation est d'accueillir des activités économiques, commerciales, artisanales ou industrielles, notamment celles dont l'implantation dans d'autres zones n'est pas autorisée. Dans la ZUIE, on distingue la zone ZUIEc, dont l'affectation est d'accueillir des activités commerciales et de services.
- **La zone ZUE, zone urbaine d'équipements**, dont la vocation exclusive est l'accueil d'équipements d'intérêt général, publics ou privés.
- **La zone ZUL, zone urbaine de loisirs**, dont la vocation est d'accueillir les aménagements de détente (de loisirs, sportifs ou culturels), pouvant comprendre des équipements en relation avec ces usages.

Les zones dites naturelles « ZN » :

- **La zone ZNL, zone naturelle aménagée**, correspondant aux secteurs pour lesquels l'état naturel doit être conservé, tout en permettant leur ouverture au public par des aménagements indispensables (WC, poubelles, farés, ...).
- **La zone ZND, zone naturelle protégée**, correspondant aux espaces à protéger en raison de la qualité des sites ou des paysages, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la géologie ou de la richesse de la faune et de la flore existantes.

Les zones SUI GENERIS :

- **La Zone Dorade**, prédominance pavillonnaire, qui correspond au périmètre du lotissement antérieur à la ZAC, et pour laquelle le règlement de lotissement s'applique.
- **Le lotissement Brigitte**,

A chacune de ces zones correspond un règlement.

Dans le cas d'une parcelle située sur plusieurs zones du Plan d'Aménagement de Zone, les dispositions spécifiques de chacune des zones s'appliquent sur la parcelle, sur chacun des périmètres créés. Dans le cas des terrains bâtis, ayant fait l'objet d'un arrêté de permis de construire antérieur au présent PAZ, les extensions sont soumises aux dispositions mentionnées dans chacune des zones concernées.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Lorsqu'un immeuble édifié conformément à un permis de construire ne respecte pas le règlement applicable à la zone, les travaux envisagés (extension ou modification) peuvent être autorisés s'ils rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou s'ils sont étrangers à ces dispositions.

ARTICLE 5 – DEFINITIONS

Alignement

L'alignement est la délimitation du domaine public au droit des propriétés privées. L'implantation d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques doit être réalisée soit au trait - de l'alignement - soit en retrait.

Les règles d'alignement affectent les émergences supérieures à un (1) mètre mais pas les sous-sols.

Annexes

Les annexes correspondent aux constructions secondaires situées sur le même terrain que la construction principale, accessibles indépendamment de celle-ci, et implantées isolément ou accolées à cette dernière.

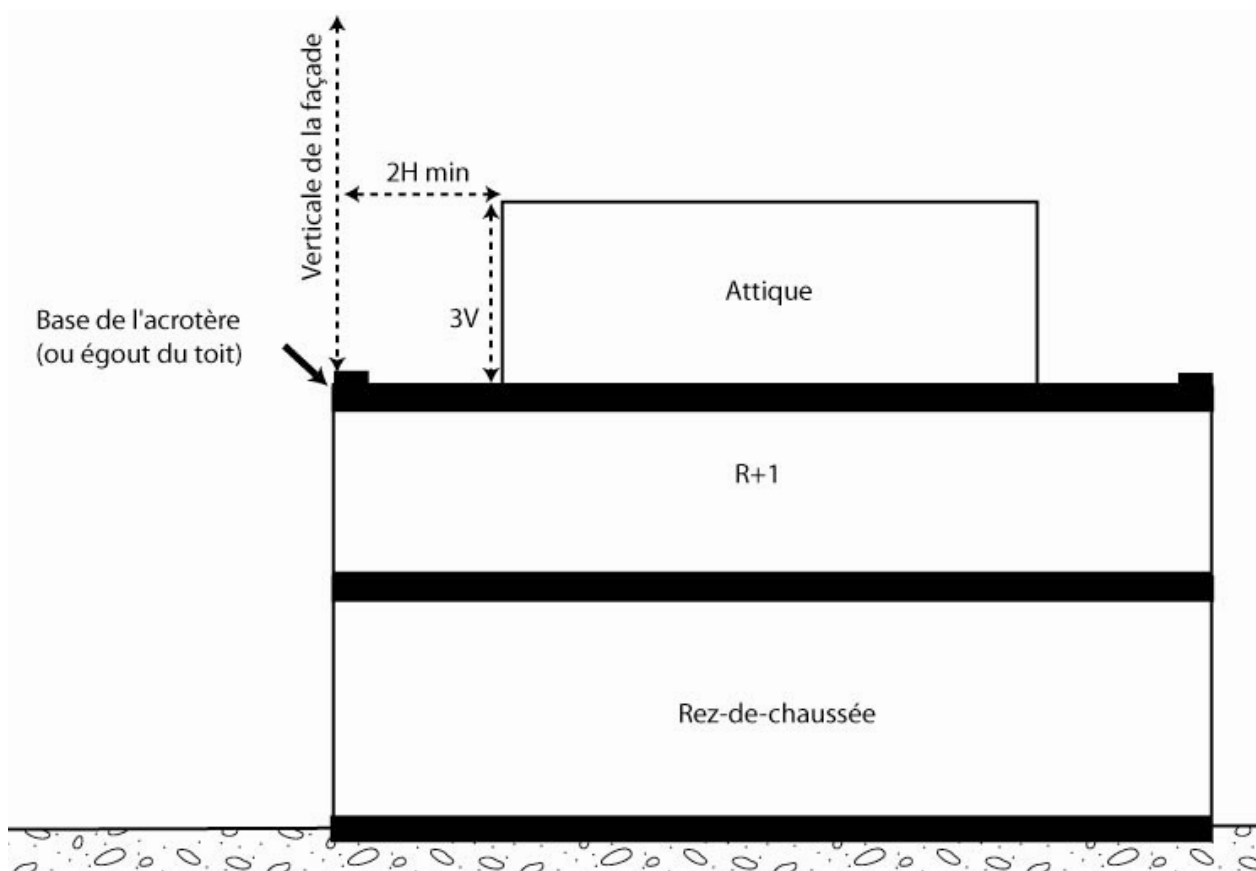
Elles ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité et ne pourront en aucun cas changer de destination pour y être rattachées.

Sont considérés notamment comme des annexes : garages, abris de jardin, abris à vélos et poussettes, caves, remises, celliers, buanderies et les terrasses couvertes...

Les locaux poubelles ne sont pas comptés dans les annexes.

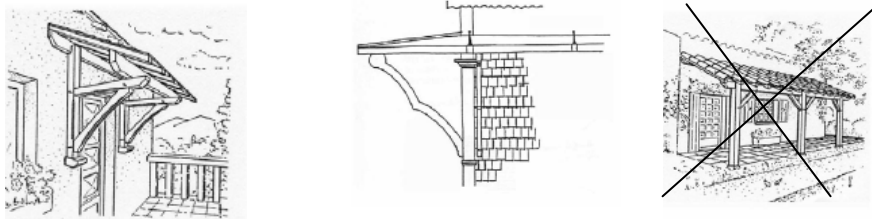
Attique

L'attique est la partie supérieure qui vient couronner une construction et qui est situé en retrait du plan de façade. Ce retrait se définit depuis la base de l'acrotère ou de l'égout du toit, dans une proportion minimum de 2 pour 3 par rapport à la verticale de la façade.



Auvents

Un auvent est un petit toit en surplomb, en saillie sur un mur et non soutenu par des poteaux.



Bâtiment

Sont considérés comme tels, les fondations et leurs appuis, les murs, les planchers, les toitures, ainsi que les aménagements faisant corps avec eux, à l'exclusion de ceux qui peuvent en être facilement détachés ou encore de ceux qui, en raison de leur nature et de leur importance, justifient une inscription distincte en la même qualité.

Carports

Les carports correspondent aux constructions secondaires situées sur le même terrain que la construction principale, implantées isolément ou accolées sans être fermées ni intégrées à cette dernière (un carport doit être ouvert sur 3 ou 4 cotés), et ayant pour destination le stockage des véhicules.

Ils ne sont affectés ni à l'habitation, ni à l'activité et ne pourront en aucun cas changer de destination pour y être rattachés.

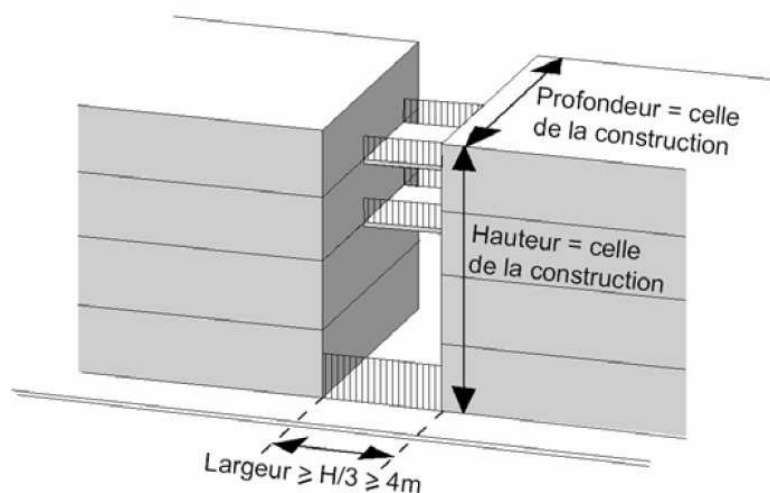
Césure

La césure est un dispositif architectural ayant pour objectif de rompre un linéaire bâti entre deux constructions, les constructions engendrées étant reliées physiquement par un escalier, un bandeau, un balcon...

La césure est un espace ouvert :

- o sur une hauteur et une profondeur égales à celle de la construction la plus haute et la plus profonde
- o sur une largeur au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres pour les constructions édifiées en façade publique,
- o sur une largeur au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres pour les autres bâtiments.

Schéma à titre indicatif



Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

$$\text{COS} = \frac{\text{Surface de plancher hors œuvre nette (SHON)}}{\text{Surface de la parcelle considérée}}$$

La SHON est calculée en application de la circulaire n°90/80 du 12 novembre 1990 du Ministère de l'Équipement.

Combles

Les combles désignent les volumes compris entre la dalle -ou le plancher le plus haut- et la toiture d'un bâtiment. Ils sont dits aménageables si l'espace compris entre la dalle hors œuvre et la partie la plus basse de la charpente est supérieure à 1,80m, sur une surface minimum de 10m² d'un seul tenant.

Destination des locaux

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, entrepôts, artisanat, etc.) :

Artisans : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Ateliers mécaniques ou garages : Cette destination comprend les locaux affectés à une activité rémunérée de réparation de véhicules ou autre engins mécaniques.

Bureaux : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerces et services : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination « artisanat »). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage et/ou de réserve, ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Constructions à destination agricole : Cette destination comprend les constructions correspondant aux locaux affectés aux matériels et engins agricoles, aux animaux et aux récoltes. Ne sont pas compris les logements rattachés.

Foyers d'hébergement d'un public spécifique : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes mis à disposition d'un public spécifique (exemple : jeunes travailleurs, hébergement pour personnes handicapées, etc...) pour l'hébergement collectif et la restauration ainsi que les moyens qui permettent, directement ou indirectement, de favoriser leur insertion dans la vie sociale.

Gîtes ruraux : Cette destination comprend les locaux et annexes destinées à la location saisonnière, occupés au maximum 10 mois dans l'année et obligatoirement disponibles pendant au moins 2 mois de l'année. Le gîte rural doit appartenir à un exploitant agricole ou à un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, que ce soit par le propriétaire ou son locataire.

Habitations : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergements hôteliers : Cette destination regroupe les hôtels, motels, appartements de tourisme et resorts, définis ci-dessous :

- Hôtel : établissement commercial d'hébergement qui offre des chambres ou des unités d'hébergement meublées en location à une clientèle qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui n'y élit pas domicile. Il comprend généralement un service de restauration intégré (service en chambre ou restaurant ou salle de banquet, etc;)
- Motel : établissement commercial d'hébergement classé qui offre à la location des chambres ou unités d'hébergement meublées et équipées individuellement des facilités de cuisine, à une clientèle qui y effectue un séjour variable et qui généralement, possède ses propres moyens de locomotion.
- Appartement de tourisme : unité d'hébergement meublée, dotée obligatoirement d'une cuisine entièrement équipée et d'une installation sanitaire complète.
- Resort : station balnéaire adaptée au tourisme de loisir ; elle intègre un établissement hôtelier. Un resort peut offrir une grande variété d'activités de loisirs ou être plus spécialisé dans la pratique d'un sport. Les activités de loisir sont pratiquées à proximité immédiate du lieu d'hébergement.

Industries : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication ou au traitement industriel de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

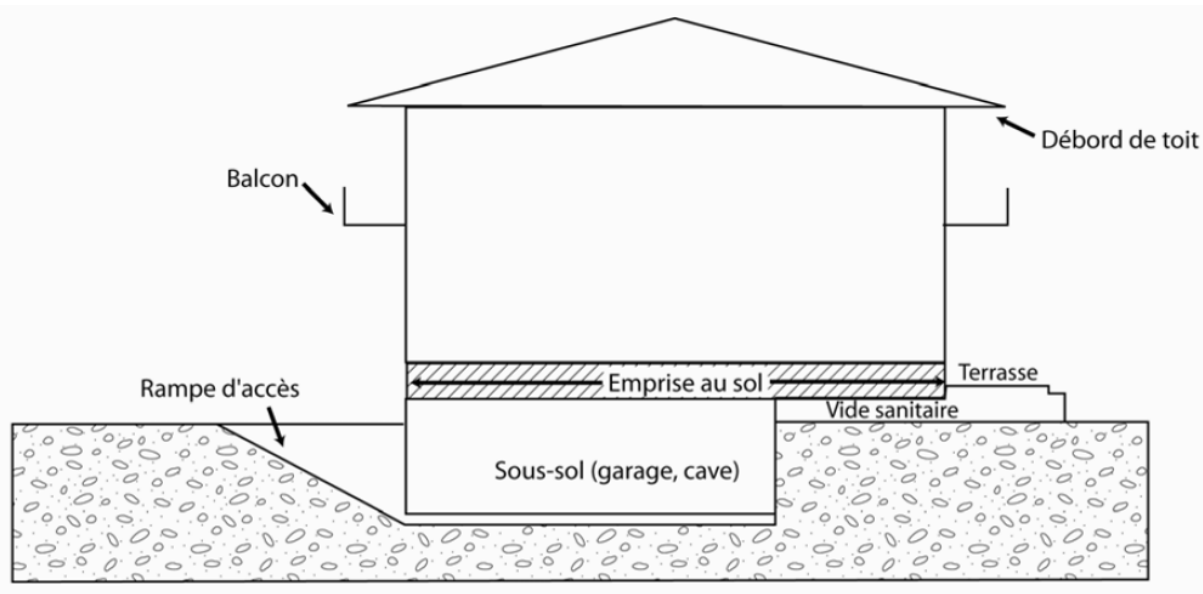
Stockage : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de conditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus globale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Egout du toit

Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale sur le sol de l'enveloppe géométrique de la construction. Ne sont pas comptés dans le calcul de l'emprise au sol, notamment les balcons, les terrasses, les débords de toiture, les bassins, les escaliers extérieurs....



Equipements d'intérêt général

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin :

- Des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), et les constructions liées à l'exploitation des réseaux,
- Des équipements de superstructures (bâtiments à usage d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services publics.
- Des ouvrages ou équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics, notamment des relais hertziens, des pylônes et mâts supportant des équipements techniques.

Espaces libres

Espaces libres de constructions, excluant tout élément de construction en surplomb ou en tréfonds, et excluant tout espace vert.

Espaces verts

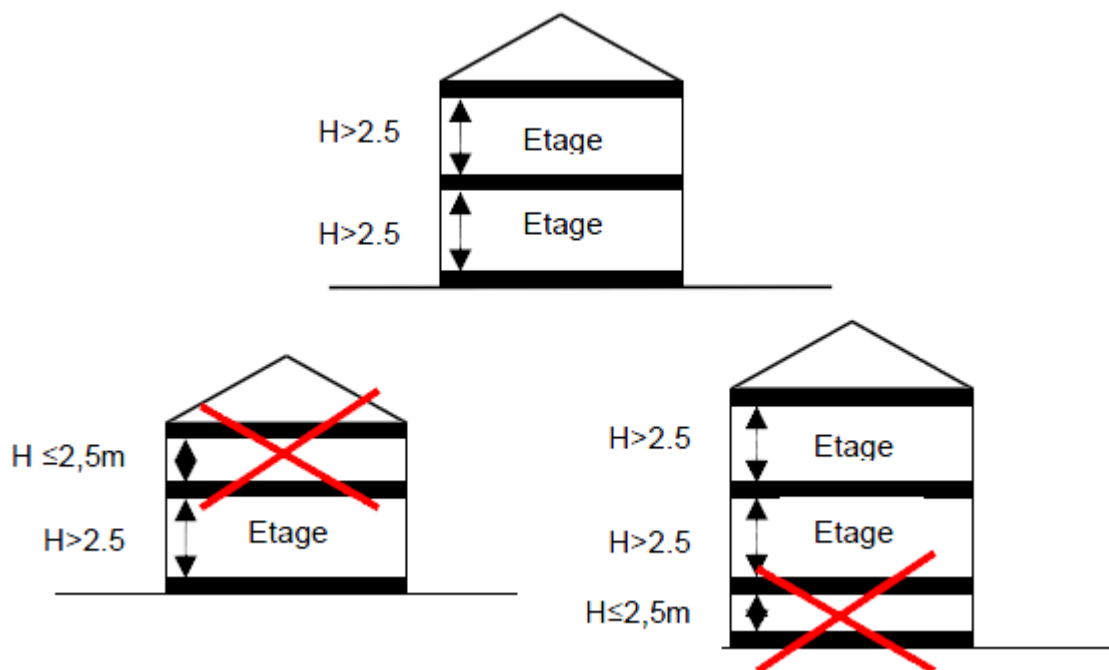
Surface de terrain paysagée, perméable, affectée à la plantation d'arbres et à l'aménagement de pelouses et jardins.

Etage ou niveau

Espace compris entre deux planchers superposés, du niveau hors oeuvre de la dalle basse au niveau hors oeuvre de la sous-face du plancher supérieur.

Cet espace doit obligatoirement être supérieur à 2,5m pour constituer un étage ou niveau.

Les combles aménageables constituent un étage ou niveau.



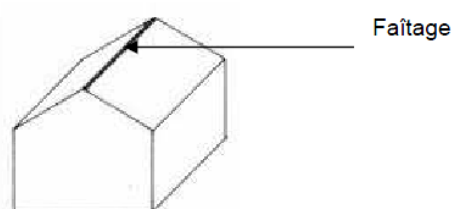
Façade principale

C'est la face d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vue depuis le domaine public. Elle comporte des baies principales et/ou secondaires.

Dans le cas d'une parcelle en angle, toute façade sur voie ou emprise publique devra être traitée comme une façade principale.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.



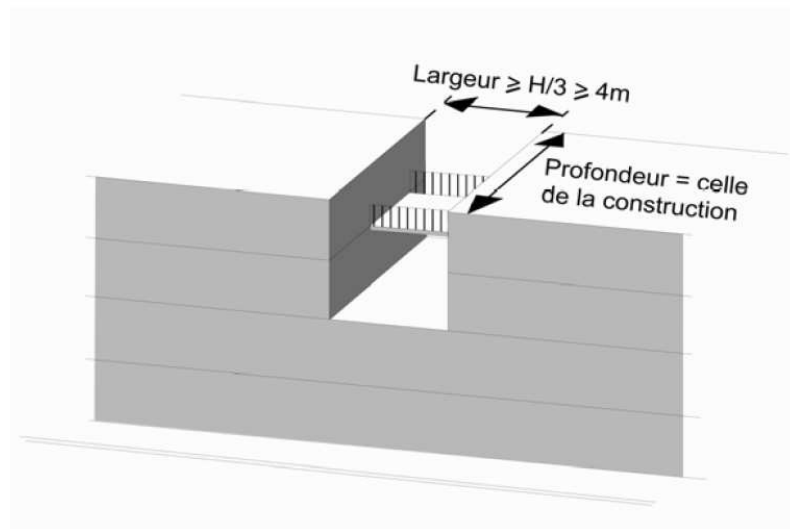
Fractionnement

Le fractionnement est un dispositif architectural ayant pour objectif d'améliorer la ligne de ciel (créneau) ou de créer une transparence à l'échelle du piéton (porche).

Le fractionnement sous forme de créneau est un espace ouvert sur :

- une profondeur égale à celle de la construction,
- une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,
- une hauteur au moins égale à un niveau.

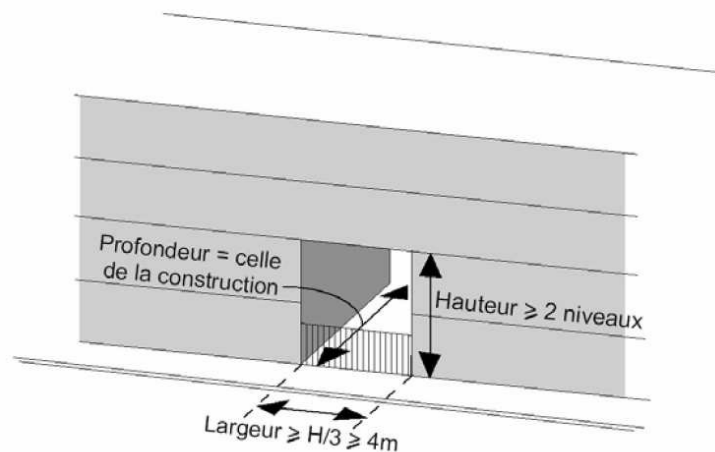
Schéma à titre indicatif



Le fractionnement sous forme de porche est un espace ouvert sur :

- une profondeur égale à celle de la construction,
- une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,
- une hauteur au moins égale à deux niveaux.

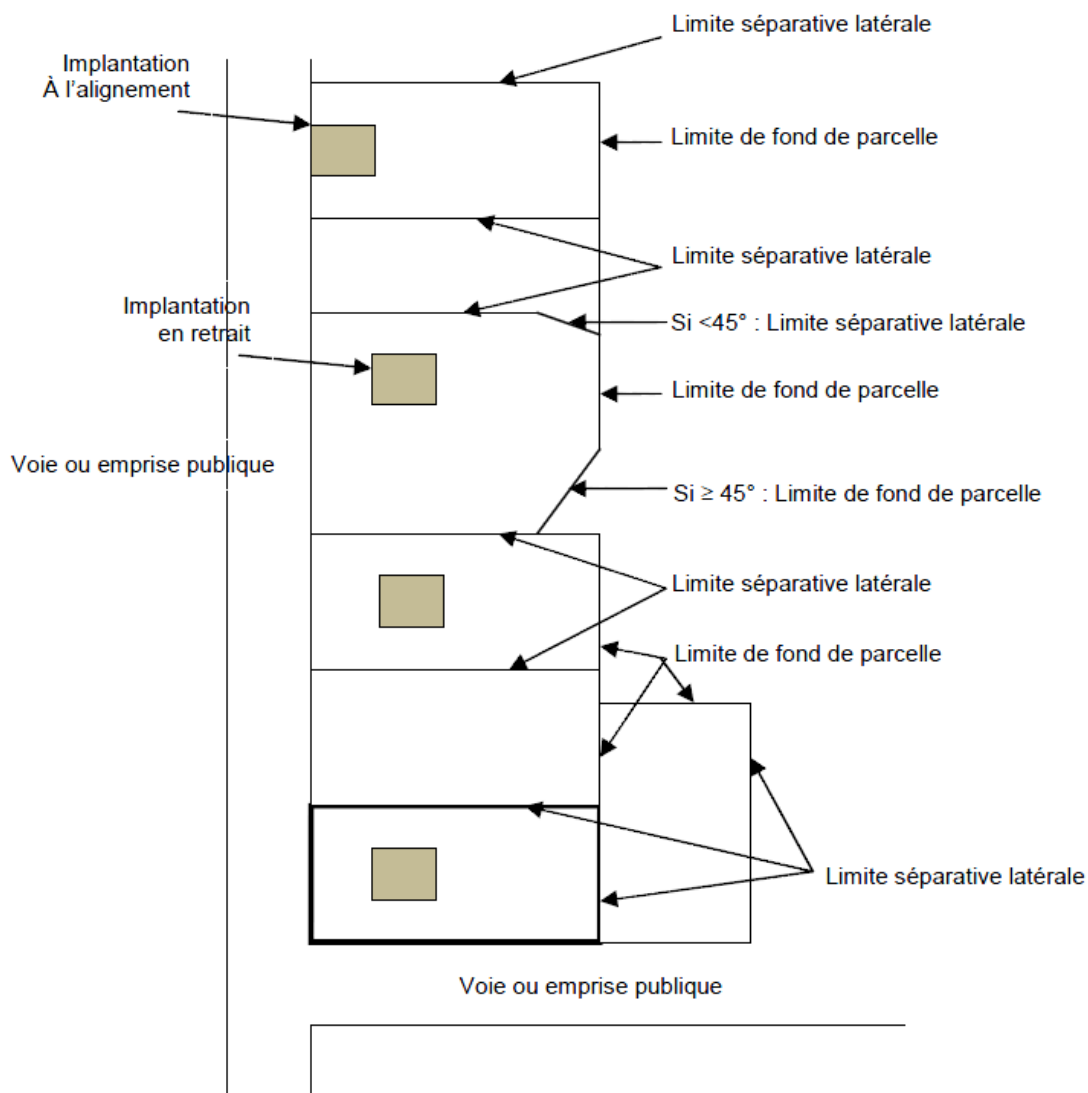
Schéma à titre indicatif



Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre parcelles privées. Elles sont soit :

- Latérales, et séparent deux parcelles qui donnent sur les voies ou emprises publiques,
- De fond de parcelle, et séparent deux parcelles sans avoir de contact avec des voies ou emprises publiques.



Locaux poubelles

Pour les zones urbaines désignées par les zones ZUA, ZUAB, et uniquement dans le cas de lotissements ou habitations groupées dans les zones ZUB1 et ZUB2, il est imposé de prévoir le traitement des ordures ménagères par la réalisation de locaux à poubelles. Ces espaces seront réalisés à l'intérieur de la parcelle et s'implanteront dans le domaine privé en limite du domaine public. Ils seront intégrés à la clôture ou aux bâtiments de telle manière que les bacs de poubelles ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ces locaux devront être accessibles depuis le domaine public.

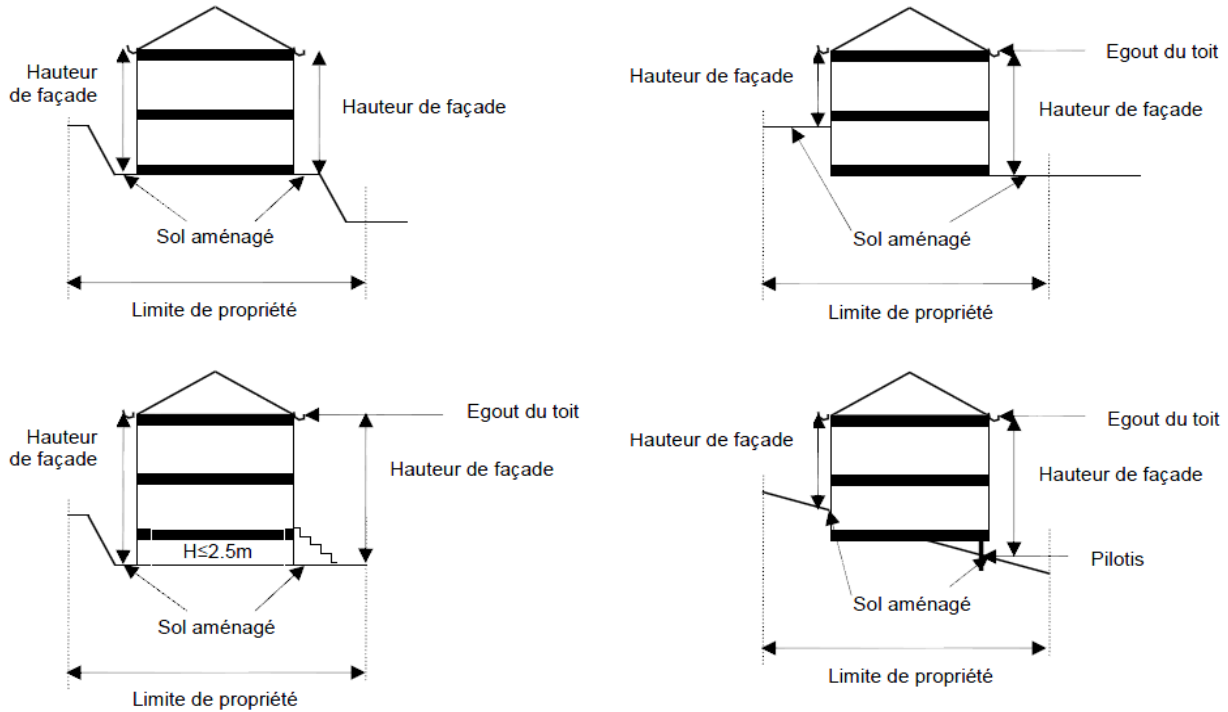
Maison individuelle

Construction à usage d'habitation individuelle ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

Mesure des hauteurs de construction

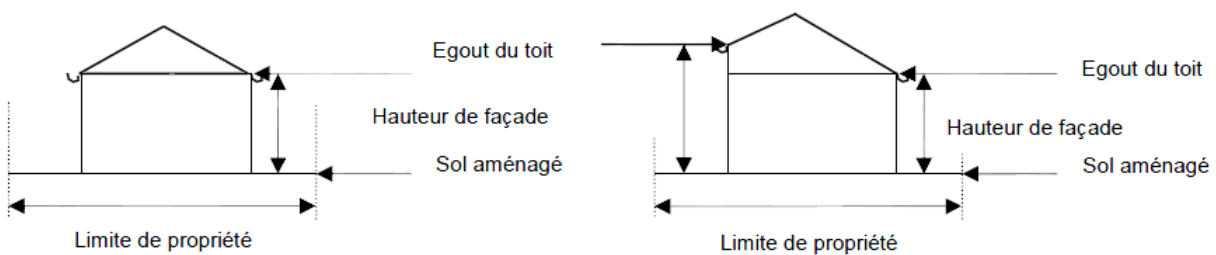
Niveau de sol aménagé : Il s'agit au droit de tout point de la construction, soit :

- du niveau du terrain naturel, si celui-ci ne reçoit pas de modification en vue de l'édification de la construction, hors épaisseur d'espaces verts,
- du niveau de la plate-forme accueillant la construction, hors épaisseur d'espaces verts, de revêtement, et hors merlons ou remblais décoratifs.

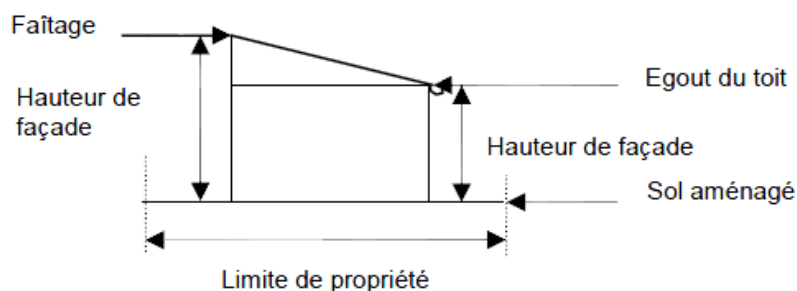


Hauteur de construction : La hauteur de la construction correspond à la hauteur de façade la plus haute, mesurée par rapport au niveau du sol aménagé, et ceci en tout point de la construction, selon le type de toiture considéré.

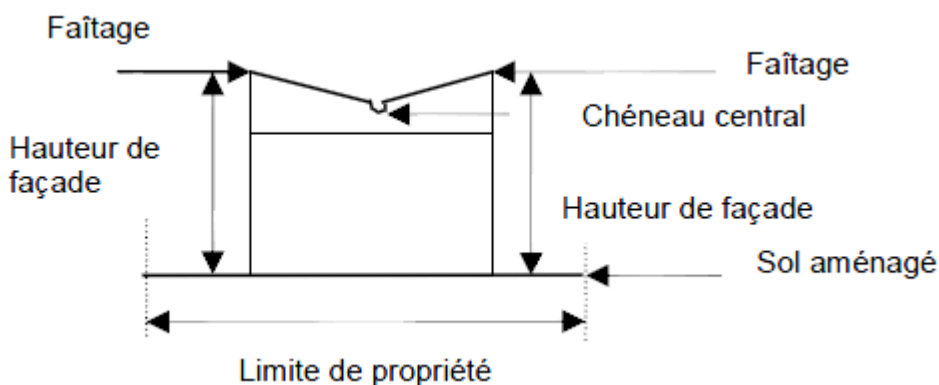
- pour les toitures pentues :
 - la hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits,
- pour les toitures à plusieurs pentes :
 - la hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits,



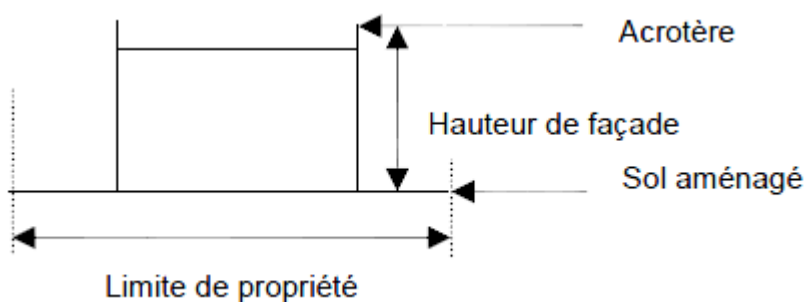
- pour les toitures monopentes :
 - du côté où il n'y a pas d'égout, la hauteur de façade est mesurée au faîtage le plus haut,



- pour les toitures possédant un chéneau central situé en partie basse ou pour les toitures en contre pente :
 - la hauteur de façade est mesurée aux faîtages les plus hauts,



- pour les toitures terrasses :
 - la hauteur de façade est mesurée au niveau fini de l'acrotère le plus haut.

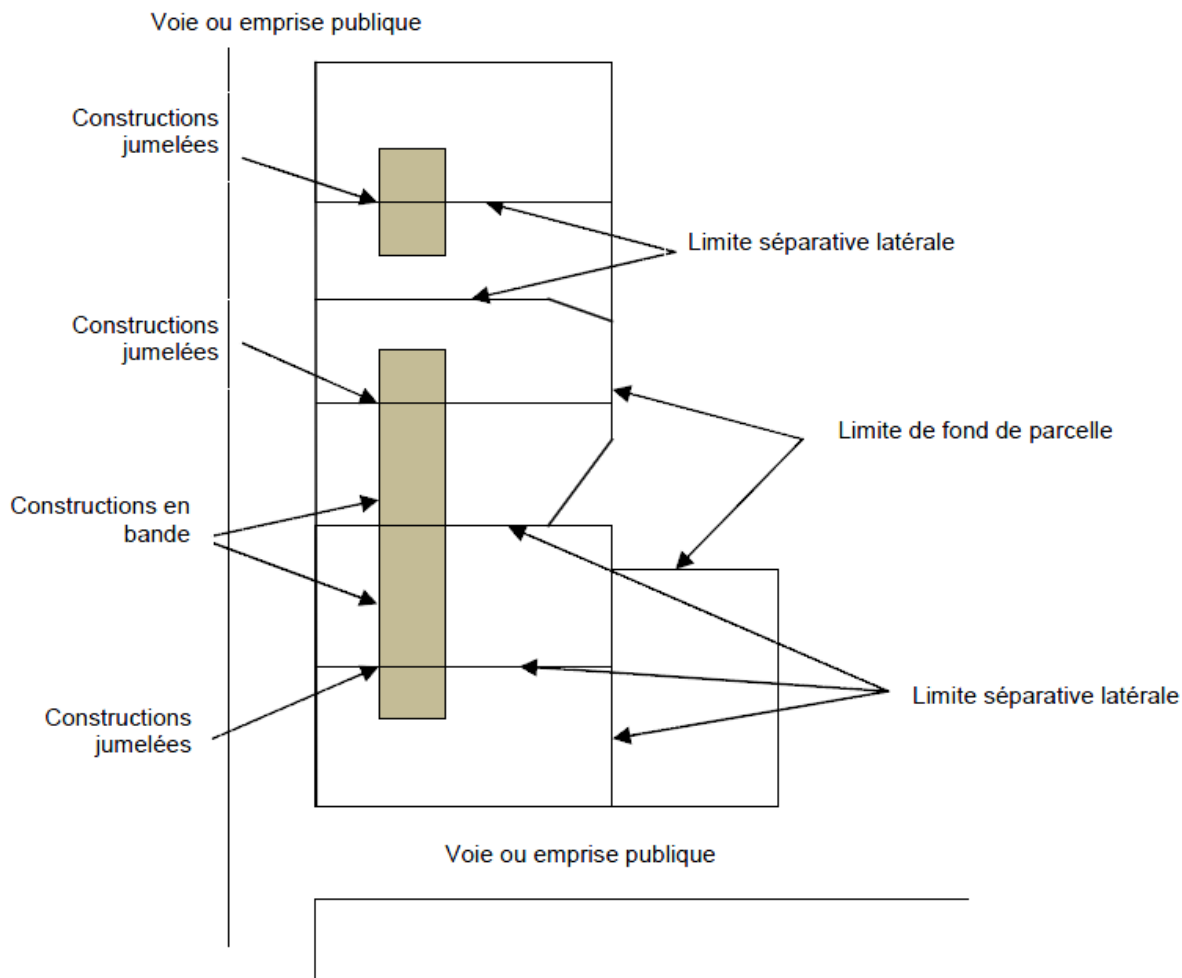


Dans tous les cas, la différence entre l'égout et le faîtage ne doit pas dépasser 3m50 et 35% de pente maximum, en tout point. Les toitures mansardées sont interdites.

La hauteur des pilotis est comptée dans la mesure des hauteurs. Cependant, lorsque les pilotis ont une hauteur inférieure à 1,5m sur les terrains d'une pente supérieure à 25% (à l'état naturel), ils ne seront pas comptés dans la mesure des hauteurs.

Mitoyenneté

Les règles de mitoyenneté s'appliquent aux limites séparatives latérales. Lorsque la mitoyenneté latérale est autorisée par le règlement sur une seule limite (**constructions jumelées**) ou sur deux limites séparatives (**constructions en bande**), les règles de mitoyenneté imposent que les constructions soient implantées dans une proportion minimale de 30% du pignon.



Mur pignon

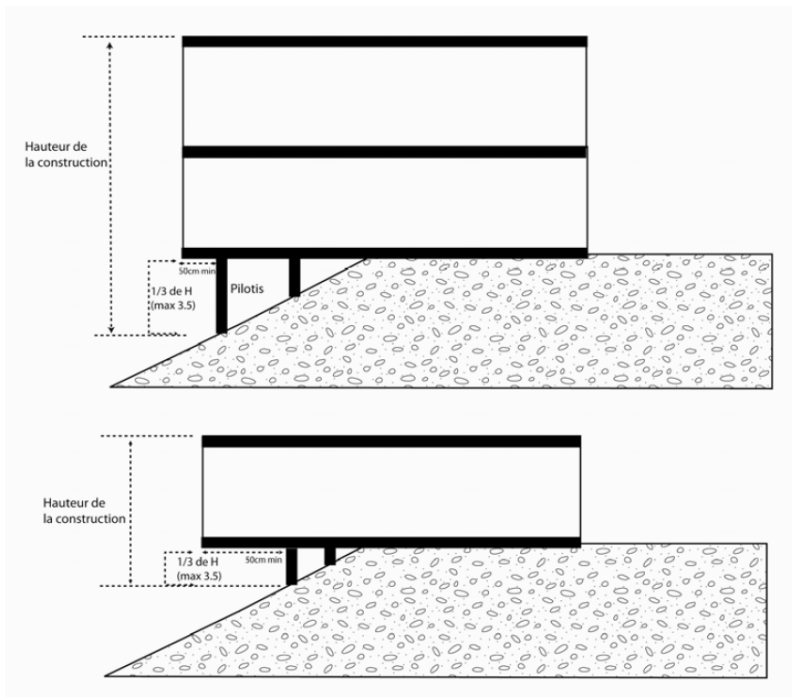
Un mur pignon est une façade latérale d'un bâtiment ou d'une construction ne comportant pas de baie principale. Dans les zones ZUA, ZUAB et ZUIE, les murs pignons visibles depuis la voie publique sont interdits.

Pilotis

La hauteur maximale des pilotis ne doit pas dépasser le tiers de la hauteur de la façade, sans toutefois excéder 3,5 m.

Les pilotis seront implantés en retrait de la façade, au minimum à 50 cm.

D'autre part, dans le volet paysager, le permis de construire devra comporter une précision sur la qualité de l'aménagement entre les pilotis.



Servitudes d'utilité publiques

La Servitude d'Utilité Publique diffère de la servitude librement consentie entre propriétaires privés, dite « servitude de desserte » autorisant l'accès à une parcelle privée par une autre parcelle privée.

Toute propriété privée peut être grevée d'une Servitude d'Utilité Publique limitant, de fait, l'exercice du droit de propriété. Les différents types de servitudes d'utilité publiques sont :

- 1- la servitude de réseaux publics : se classent dans cette catégorie, toutes les servitudes liées au passage des réseaux,
- 2 -la servitude « non aedificandi ».

Surface de plancher Hors Œuvre Brute (SHOB) et Surface de plancher Hors Œuvre Nette (SHON)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :

- a) Des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) Des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez de chaussée,
- c) Des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue de la circulation et du stationnement des véhicules,
- d) Des bâtiments affectés au stockage des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

La SHON est calculée en application de la circulaire n°90/80 du 12 novembre 1990 du Ministère de l'Équipement.

Terrain

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

Terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris par l'aménageur, le lotisseur et pour la réalisation d'un projet de construction.

Terrassements

Ensemble des ouvrages destinés à modifier, provisoirement ou définitivement, les formes naturelles d'un terrain en vue de la réalisation de travaux. Les fouilles, déblais, remblais, tranchées, talutage, nivellement, décapages, excavations sont des ouvrages de terrassement.

Aucun terrassement en déblai ou en remblai, ne doit être entrepris avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire

Terrasses

Les terrasses soumises à permis de construire sont des plateformes extérieures, de hauteur supérieure à 60cm au-dessus du sol, accolées et directement accessibles depuis la construction principale. Elles sont ouvertes sur trois côtés et reposent sur une structure porteuse. Elles peuvent être cimentées, dallées, pavées, ou sous forme de Deck.

Une terrasse couverte est considérée comme une annexe, à l'exception des terrasses couvertes à vocation commerciale rattachées à un local commercial et/ou de services. Les terrasses non couvertes font partie de la construction principale et ne sont donc pas comprises dans les annexes et les carports.

ARTICLE 6 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC :

Sont interdits sur l'ensemble du périmètre des ZAC :

- les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines,
- les campings, les caravanings et les gîtes ruraux,
- les élevages,
- les serres et productions végétales hors sol à usage commercial,
- les constructions précaires.

ARTICLE 7 – ACCES ET VOIRIE SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC

7.1 - Accès :

Pour être constructible et conformément aux dispositions de l'article 682 du Code civil, une parcelle devra obligatoirement être desservie par une voie publique ou une servitude de passage suffisante, instituée notamment, par un acte authentique, par décision de justice ou contractuellement.

Toute parcelle doit être desservie par le minimum d'accès (entrées charretières) sur les voies publiques. Par ailleurs, selon les zones, il peut être imposé un nombre d'entrées charretières maximum par lot.

Lorsque la parcelle est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente(nt) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La pente des rampes d'accès ne pourra pas dépasser les 20%.

7.2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées seront adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir et aux usages qu'elles supportent, en particulier au niveau du retournement des véhicules de sécurité (voie-engin ou voie-échelle).

Les voies en impasse à vocation publiques et les voies en impasse visant à être rétrocédées sont interdites pour les lotissements et groupements d'habitation.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné :

- A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors de voies publiques de véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
- A la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

ARTICLE 8 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RESEAUX SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC

8.1 - Eau Potable :

Tout bâtiment situé en zones urbaines désignées par les zones ZUA, ZUAB, ZUB, ZUE, ZUAE, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'adduction d'eau potable conformément aux prescriptions techniques de la Ville.

Tout bâtiment situé en zone naturelle doit être raccordé :

- Soit au réseau public d'adduction d'eau potable conformément aux prescriptions techniques de la Ville,
- Soit à une installation autonome, non publique, autorisée par les services de gestion des eaux.

8.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés, après pré-traitement si leur nature l'exige. Pour les habitations groupées de plus de deux logements et les bâtiments collectifs, il sera imposé un bac à graisse.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dès la mise en service de celui-ci.

Dans toute nouvelle opération, un dispositif d'assainissement collectif privé peut être accepté pour traiter les eaux usées domestiques issues des différentes constructions. Pour cela, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

L'évacuation des eaux ménagères, des eaux vannes et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et milieu marin est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est conditionnée à l'obtention d'une autorisation de déversement délivrée par le Maire, préalablement à la mise en service des bâtiments.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent favoriser l'infiltration dans les sols de ces eaux pluviales et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés et entretenus par le propriétaire au moyen de dispositifs adaptés aux caractéristiques de la parcelle, à son occupation et à la nature du terrain.

Le pré-traitement, avant rejet dans le réseau collectif, des eaux de pluies issues de surfaces imperméabilisées et potentiellement polluées (par exemple : parking,...) pourra être imposé notamment pour :

- Traitement des débits, le pétitionnaire pourra être sollicité pour réaliser des bassins de rétentions sur sa parcelle,
- Traitement des boues,
- Traitement des hydrocarbures,
- Traitement des métaux lourds,
- Traitement de la pollution terrigène et des matières en suspension, le pétitionnaire pourra être sollicité pour réaliser des dispositifs de piégeage et de décantation sur sa parcelle,

Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1000 m², l'évacuation des eaux résiduelles devra s'effectuer par l'intermédiaire d'une fosse (collecteur) munie d'un dispositif de séparation ou de tout autre système capable de traiter les éléments polluants susceptibles d'être accidentellement répandus. Un regard facilement accessible sera disposé avant le raccordement au réseau. L'installation sera entretenue en bon état de fonctionnement et sera débarrassée de ses déchets polluants aussi souvent qu'il sera nécessaire.

La notion de surface cumulée de stationnement de plus de 1000m² comprend les places de stationnements et les voies les desservant.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble (lors de cession d'îlots comportant plusieurs parcelles), les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou le bassin d'infiltration), d'une emprise au sol suffisante et dans le respect des contraintes de fonctionnement, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

8.3 - Electricité, télécommunication:

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés en technique souterraine, de même que les branchements individuels ou collectifs.

Pour les projets complexes, un avis du concessionnaire de distribution d'électricité peut s'avérer nécessaire préalablement à la délivrance du permis de construire notamment dans les cas suivants :

- o Permis de lotir,
- o Construction de plus de 500m² d'emprise au sol.

ARTICLE 9 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC

Sur la, ou les façades principales, tous les équipements techniques liés aux bâtiments doivent être incorporés au corps de la construction, aucun élément ne doit être en saillie par rapport au volume extérieur de la construction. Il s'agira notamment des appareils de climatisation, des antennes paraboliques, des transformateurs électriques, des installations de réfrigération et de compression, des panneaux solaires, des conduits de ventilation ou d'extraction...

Les constructions doivent présenter un aspect compatible (architecture, orientation de la construction, couleurs, etc.) avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Toute façade sur voie publique ou privée devra obligatoirement être animée de baies principales.

Une cartographie définit des palettes de couleurs pour les toitures selon les zones d'implantation des constructions. Dans le cas où la construction se trouverait à l'intersection de deux zones, la couleur de la couverture pourrait être choisie dans les deux zones concernées.

Les autres obligations relatives aux aspects extérieurs des constructions sont exposées en annexe, dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE 10 - STATIONNEMENT SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC :

Les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un projet paysager à part entière afin de valoriser leur impact dans le paysage, de proposer aux piétons des espaces de confort et de sécurité.

10.1 – Stationnement pour les véhicules motorisés

L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement se feront sur la base d'une emprise minimum de 2,5 m x 5 m pour les véhicules motorisés.

Le calcul des aires de stationnement sera arrondi à l'entier supérieur.

L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement relatives aux locaux à usage d'entrepôts en rapport avec l'activité commerciale, se feront sur la base d'une emprise minimum de 2,5m x 13,5m pour un container de 40 pieds, et d'une emprise minimum de 2,5m x 7,5m pour un container de 20 pieds.

Pour le stockage des containers, la longueur se trouvera en prolongement d'un couloir de manœuvre accessible à des véhicules de manutention.

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Pour les locaux à usage d'habitation	Les dispositions relatives au stationnement pour les locaux à usage d'habitation sont reportées aux articles 12 des différentes zones.	
Pour les locaux à usage de bureaux	- Par tranche de 35m ² de SHON	- 1 place
Pour les locaux à usage de commerces, de services ou d'atelier	- par tranche de 50 m ²	- 1 place
Pour l'hébergement hôtelier et les foyers d'hébergement d'un public spécifique	- Pour les hôtels	- 1 place/ 3 chambres
	- Pour résidences hôtelières	- 1 place/ chambre
	- Pour les résidences pour étudiants ou les foyers, par tranche de 5 logements	- 1 place
Pour les locaux recevant du public : salles de spectacles, de réunions, de restaurant, de lieu de culte...	- Par tranche de 35 m ² de surface accessible au public.	- 1 place
Pour les établissements d'enseignement	- Maternelle et primaire :	- 1 place / classe + une zone de dépose
	- Secondaire et supérieur,	- 4 places / salle de classe + une zone de dépose
	- Garderie et crèches	1 place/50m ² de SHON + une zone de dépose
Pour les locaux à usage d'hôpital, de clinique, ou de maison de retraite médicalisée	- Par tranche 80m ² de SHON	- 1 place

Pour les locaux à usage d'entrepôts en rapport à l'activité commerciale	- Par tranche de 100m ² de SHON,	- 1 place
	- Pour le dépôt des conteneurs de marchandises, par tranche de 200 m ² de SHON	- 1 place minimum, puis 1 place supplémentaire par tranche de 200 m ²
Pour les activités logistiques et locaux à usage unique de stockages :	- Pour les véhicules des visiteurs et des employés, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Moins de 400 m² de SHON : ▪ De 401 m² à 2 000 m² de SHON : ▪ Au-delà de 2 001 m² de SHON : 	1 place par tranche de 100 m ² de SHON 1 place par tranche de 200 m ² de SHON 1 place par tranche de 400 m ² de SHON
	- Pour les conteneurs ou les poids lourds, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Moins de 400 m² de SHON : ▪ De 401 m² à 2 000 m² de SHON : ▪ Au-delà de 2 001 m² de SHON : 	1 place par tranche de 200 m ² de SHON 1 place par tranche de 300 m ² de SHON 1 place par tranche de 500 m ² de SHON

Mode de calcul : le calcul s'applique par catégorie (3 catégories : moins de 400m², de 401 à 2000m², au-delà de 2001 m²), exemples de calcul :

- Bâtiment de 350 m² de SHON :
 - o Relève de la catégorie moins de 400 m² de SHON
 - o Chaque tranche entamée génère 1 place
 - o Calcul véhicules : surface/100 soit $350/100 = 3,5$ places
 - o Places nécessaires exigées : 4 places
 - o Calcul conteneurs : surface/200 soit $350/200 = 1,75$ places
 - o Places nécessaires exigées : 2 places
- Bâtiment de 2 500 m² de SHON :
 - o Relève de la catégorie au-delà de 2 001m² de SHON
 - o Chaque tranche entamée génère 1 place
 - o Calcul véhicules : surface/400 soit $2\,500/400 = 6,25$ places
 - o Places nécessaires exigées : 7 places
 - o Calcul conteneurs : surface/500 soit $2\,500/500 = 5$ places
 - o Places nécessaires exigées : 5 places

Un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite (largeur 3,30 m) sera exigé par tranche de dix (10) places pour les aires de stationnement collectif (dans l'emprise des constructions ou à l'extérieur de celles-ci).

Toute nappe de stationnement extérieure fera l'objet d'un traitement paysager particulier.

Afin d'assurer l'ombrage suffisant des véhicules, au minimum, un arbre à ombrage sera planté et correctement protégé à raison d'un arbre toutes les 4 places. Ces arbres devront être judicieusement répartis sur la nappe de stationnement.

Les surfaces de stationnement perméables peuvent être prises en compte dans le calcul de la surface aménagée en espace vert.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

10.2 – Stationnement pour les deux-roues motorisés

L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement se feront sur la base d'une emprise minimum de 2,5 m x 1,20 m pour les 2 roues.

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des deux roues motorisés, il est exigé de réaliser des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, pour les opérations de logements collectifs ou les équipements publics et privés recevant du public.

Pour ces opérations, il sera prévu au moins 1 place de stationnement par tranche de 10 places de stationnement pour les véhicules motorisés sans être inférieur à 1 place par opération.

10.3 – Autres types de stationnement

Dans les opérations de logements collectifs ou les équipements publics et privés recevant du public, il doit être prévu les locaux nécessaires pour répondre aux besoins de stationnement des bicyclettes et des voitures d'enfants. Les locaux seront clos et couverts. Ils seront intégrés aux rez-de-chaussée des bâtiments à hauteur minimum de 50% des besoins.

Pour les bicyclettes et poussettes, il est exigé :

Constructions d'habitat collectif	1 % minimum de la SHON	
Bureaux et activités tertiaires	Pour les unités d'activité de plus de 75 m ²	1 % minimum de la SHON
Équipements d'enseignement	- Primaire : - Secondaire et Supérieur :	- 1 place par classe - 10% de la SHON des classes
Activités industrielles et artisanales	Pour 100 m ² SHON	2 m ²
Résidence pour étudiants et foyers	Par logement :	1 m ²
Commerces, restaurants et autres équipements	Ils devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

Ces locaux ou ces emplacements sont :

- o situés de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1er niveau de sous-sol,
- o en cas de localisation en 1er niveau de sous-sol, situés dans le volume imparti au stationnement des véhicules,
- o clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs types d'activités indépendantes, la ventilation des surfaces entre chacune des affectations doit être prise en compte. En cas d'ambiguïté ou de difficulté d'application, la règle la plus contraignante doit être appliquée à l'ensemble de la surface en tenant compte toutefois de l'activité dominante. Dans le cas d'activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global exigé. Par ailleurs, lors d'un changement d'affectation ou d'usage, les places de stationnement seront calculées en fonction des ratios correspondant à la nouvelle affectation ou au nouvel usage.

ARTICLE 11 - DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Préalablement au dépôt de Permis de Construire, le demandeur peut :

- demander auprès de l'autorité compétente une fiche de renseignements d'urbanisme, rappelant les règles d'urbanisme applicables à la parcelle,
- consulter les services techniques compétents concernés par l'opération (y compris concessionnaires) afin d'obtenir les renseignements concernant la position de leurs réseaux respectifs et la définition des implantations et réservations nécessaires.

Pour mémoire (liste non exhaustive à actualiser et prendre en compte par le pétitionnaire en fonction de la réglementation en vigueur), les autorisations préalables peuvent être :

- - environnementales,
- - autorisations ou déclarations ICPE,
- - autorisation de déversement des eaux usées,
- - études géotechniques,
- - etc.

ARTICLE 12 – TERRASSEMENTS ET TALUS

Les terrassements et l'implantation des constructions sont faits de manière à ce que les murs de soutènement et les talus en déblais ou en remblais, s'ils dépassent 3 mètres cumulés de hauteur, comportent plusieurs talus successifs laissant libre des banquettes horizontales plantées, de 2 m minimum.

Une bande non terrassée d'une largeur minimum de 1,00 mètre doit être préservée en limite de propriété.

Un dispositif d'assainissement des eaux pluviales doit être aménagé sur l'unité foncière de manière à recueillir les eaux de ruissellement issues des talus. Ce dispositif doit permettre la retenue des fines et matières en suspension.

Lorsque le projet :

- présente des déblais ou des remblais dont la hauteur cumulée est au moins égale à 3,00 mètres,
- menace la stabilité du fonds concerné par la demande, ou des fonds voisins,

une étude spécifique sera réalisée par un organisme compétent et jointe au dossier de demande de Permis de Construire.

L'autorisation de construire prendra en compte les dispositions techniques, qui certifieront la tenue des ouvrages ainsi que la stabilité du fonds et des fonds voisins. L'étude sera obligatoirement accompagnée d'un suivi des travaux. Un procès-verbal de réception attestant la bonne exécution des dispositions précitées sera établi par l'organisme compétent et exigé pour l'obtention du certificat de conformité.

ARTICLE 13 - PROTECTION DES COURS D'EAU

Aucune construction ou dispositifs de traitement des eaux usées ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des cours d'eau.

Conformément à la réglementation en vigueur, les propriétaires riverains de cours d'eau ne peuvent se clore par haie ou autre moyen inamovible qu'à une distance de quatre mètres des berges, afin de laisser libre la servitude de marchepied destinée à l'entretien et à la surveillance du cours d'eau par la puissance publique.

Dans cette zone de marchepied, les arbres et arbustes ne peuvent être élagués ou abattus que pour les nécessités d'entretien du cours d'eau.

ARTICLE 14- CLOTURES

Les clôtures seront implantées :

- Soit en alignement sur les voies et emprises publiques. Dans ce cas, les clôtures auront une hauteur de 2m maximum mesurée par rapport à l'espace aménagé du domaine public, et seront obligatoirement ajourées.
- Soit en retrait de 1,0m des voies et emprises publiques. Dans ce cas, les clôtures pourront être réalisées en murs pleins, à condition que la bande de 1,0m créée soit végétalisée et entretenue par le pétitionnaire.

Quelle que soit l'implantation de la clôture,

- Les clôtures constituées de barbelés ou électrifiées sont interdites dans les zones urbaines désignées par les zones ZUA, ZUAB, ZUB, ZUE, ZUIE et ZUL,
- Les clôtures constituées de murs maçonnés laissés bruts sont interdites dans les zones urbaines désignées par les zones ZUA, ZUAB, ZUB, ZUE, ZUIE et ZUL,
- Dans le cas de talus, les clôtures situées en limites de parcelles devront intégrer un dispositif de gestion et de traitement des eaux pluviales entre la clôture et le bas du talus sur le domaine privé pour éviter tout rejet direct sur l'espace public. Elles comporteront par ailleurs un dispositif de rétention des terres.

Les clôtures des équipements publics, les clôtures directement liées à des constructions relevant de la Sécurité Civile ou de la Défense, ne sont pas soumises à cet article 14 des Dispositions générales.

Pour le traitement des clôtures, se référer au Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE 15 - SERVITUDES PUBLIQUES

Les servitudes aéronautiques de dégagement, radioélectriques, météorologiques, les lignes de transport d'énergie électrique existantes ou futures, les aires de protection de l'environnement, etc. sont reportées sur les documents graphiques ou dans les annexes.

Les servitudes publiques sont reportées sur les documents graphiques annexes du PAZ et sont opposables à l'égard des tiers.

ARTICLE 16 - ZONES DES PAS GEOMETRIQUES

Dans le cas des constructions autorisées sur la zone des pas géométriques, le terrain est constitué de la réunion de la parcelle considérée avec celle appartenant au domaine public maritime ayant fait l'objet de la convention d'occupation temporaire.

Dans le cas d'une opération d'aménagement portant sur une ou plusieurs parcelles mitoyennes de la zone des pas géométriques le pétitionnaire doit aménager au moins un accès au rivage restant ouvert au public.

ARTICLE 17 – ÉTUDES OU NOTICES D'IMPACT

Sans préjudice des prescriptions plus contraignantes prises au titre de législations ou réglementations spécifiques, qu'il s'agisse d'habitations, de commerces, d'établissements industriels et artisanaux, d'hôtels, ou d'équipements d'infrastructures, etc., les projets d'aménagement et de constructions pourront être soumis à une étude ou une notice d'impact, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement de la Province Sud.

Titre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les études de composition urbaine et les objectifs de programmation de la ZAC ont montré la nécessité de pouvoir bâtir une grande diversité de quartiers d'habitat, allant du pavillonnaire diffus au pôle de quartier compact plus dense.

ZONE ZUA

ZONE URBAINE DENSE

Caractéristiques de la zone

Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUA ont pour vocation d'accueillir des constructions s'implantant en limite de l'espace public pour constituer un front bâti, un paysage urbain de rues de centre-ville et une densité urbaine.

Les rez-de-chaussée seront prioritairement affectés aux commerces, activités de service ou associatives pour animer l'espace public.

Il sera imposé des césures et/ou des fractionnements afin de préserver un rythme de façade à l'échelle de la rue (équilibre de vides et de pleins) et de favoriser les transparences visuelles sur les cœurs d'îlots.

Les pignons ou les retournements de façades doivent être animés par des ouvertures, notamment par des jours secondaires.

ARTICLE ZUA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général,
- Les constructions d'habitat collectif,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de restauration.
- Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient **en rapport direct et indissociables** avec la zone urbaine centrale.

ARTICLE ZUA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1, et notamment :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'activités artisanales,
- Les constructions à usage de stockage,
- Les garages et ateliers de mécanique,
- Les constructions d'habitat individuel,
- Les campings, les caravanings et les gîtes ruraux,
- Les élevages,
- Les serres et productions végétales,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 1,
- Les stations-services,
- Les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines.

ARTICLE ZUA 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

Dans le cas d'un lot bordé par plusieurs voies, une entrée charretière par voie peut-être autorisée dans la limite de 2 accès et en respectant les limitations indiquées à l'article 7 des dispositions générales.

Il pourra également être autorisé de réaliser deux entrées charretières maximum par lot et par voie dans le cas spécifique d'accès séparés pour le même lot en entrée et sortie.

ARTICLE ZUA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».

ARTICLE ZUA 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Pour les équipements d'intérêt général, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.

Dans les autres cas, pour être constructible, toute parcelle totalement située en zone UA, ou toute partie de parcelle située en zone UA, doit avoir une surface minimum de 2 ares.

ARTICLE ZUA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale d'une construction, à l'exception des débords de toiture, s'implante à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de l'emprise publique

Un retrait du rez-de-chaussée est autorisé dans la seule mesure où il est réalisé sur toute la longueur de ce rez-de-chaussée, sur toute la longueur du bâtiment, et qu'il correspond à une logique de prolongation de l'espace créé par la voie. La profondeur maximale autorisée est de 1,80m. Dans le cas d'un retrait maximum, les pilastres ou colonnes sont autorisés au nu de la façade principale. Ils doivent dégager un passage de 1,50m minimum par rapport à la façade du rez-de-chaussée.

Lorsqu'un lot est bordé par deux ou plusieurs voies (publiques ou privées) qui ne constituent pas des voies en angle, les règles d'implantation ne s'appliquent qu'à la ou aux voies (publiques ou privées) principales.

Les voies principales sont :

- Boulevard du Rail Calédonien
- Avenue des Départs
- Avenue Becquerel
- Voie Sud

La longueur de la façade principale des constructions ne peut pas être supérieure à 40 mètres sans comporter l'un des dispositifs de césure ou de fractionnement décrit à l'article 5 du chapitre « Dispositions générales ».

Dans le cas d'une césure, les balcons, escaliers et passerelles sont admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles au travers de la césure.

Afin de préserver la transparence sur les cœurs d'îlots, les balcons, escaliers et passerelles doivent :

- Avoir une profondeur maximale de 5 mètres,
- Être en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu extérieur des façades sur voie
- Comporter des garde-corps fins et ajourés,
- Comporter des sous faces de dalles traitées par des revêtements de qualité.
- Les passerelles peuvent comporter le cas échéant des façades transparentes et une couverture translucide, avec si nécessaire des ombrières extérieurs.

Aucune pièce principale d'un logement de type séjour ou chambre ne peut avoir d'ouverture unique sur la césure lorsque la largeur de celle-ci est inférieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute.

Les auvents sont autorisés aux conditions suivantes :

- En rez-de-chaussée, les auvents, autoportants et étanches avec récupération des eaux pluviales sur le domaine privé, sont implantés à une hauteur maximale de 3,5 m. Ils doivent obligatoirement être continus sur toute la longueur de la façade bâtie sur voie publique ou privée, ou sur emprise publique, et avoir une largeur de 1m 40 minimum sur les voies publiques ou privées, ou sur l'emprise publique. Ils ne doivent pas déborder de plus de 0,5m par rapport à la bordure du trottoir.
- A compter du R+1, les auvents sont autorisés sur voies publiques ou privées, ou de l'emprise publique, dans la seule mesure où ils ne dénaturent pas la qualité architecturale de la façade, et si ils comportent un dispositif de récupération des eaux pluviales sur le domaine privé. Leur profondeur ne peut excéder 1,20m par rapport au nu de la façade principale en alignement sur voie publique ou privée, ou sur l'emprise publique.

Les pilotis ou colonnes sont autorisés au nu de la façade s'ils sont implantés et fondés sur le domaine privé, ceci en dehors des voies privées.

Les descentes d'eau sont autorisées au nu des façades si elles sont implantées et raccordées sur le domaine privé.

Les débords de balcon sont interdits sur les voies publiques ou privées, ou sur les emprises publiques.

Les murs pignons visibles depuis la voie sont interdits.

Les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 17 mètres de la façade sur voie publique ou privée, ou sur emprise publique.

ARTICLE ZUA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Limites séparatives latérales :

Les constructions sont implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait de limites séparatives. Dans ce cas, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure au tiers de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

7.2 - Limite du fond de la parcelle :

Chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelle au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

7.3 - Annexes

Les carports et annexes peuvent être implantés :

- Soit en limite séparative latérale,
- Soit en retrait de 4m minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

7.4 - Locaux poubelles

Les dispositions relatives à l'implantation des locaux poubelles sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE ZUA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions principales (annexes exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, soit :

- D'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres,
- Par une césure. Dans ce cas, les balcons, escaliers et passerelles sont admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles au travers de la césure.

Dans le cas d'une césure, les balcons, escaliers et passerelles sont admis dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles au travers de la césure.

Afin de préserver la transparence sur les cœurs d'îlots, les balcons, escaliers et passerelles doivent :

- Avoir une profondeur maximale de 5 mètres,
- Être en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu extérieur des façades sur voie et en cœur d'îlots
- Comporter des garde-corps fins et ajourés,
- Comporter des sous faces de dalles traitées par des revêtements de qualité.

Aucune pièce principale d'un logement de type séjour ou chambre ne peut avoir d'ouverture unique sur la césure lorsque la largeur de celle-ci est inférieure égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute.

ARTICLE ZUA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m².

Le reste est non réglementé.

ARTICLE ZUA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des rez-de-chaussée est au minimum de 3 mètres.

La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades est de 16 mètres avec un attique possible à 19 mètres maximum, sans dépasser R+4+attique.

ARTICLE ZUA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 14 du chapitre « dispositions générales,» et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE ZUA 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 10 du chapitre « dispositions générales ».

Le stationnement des véhicules est traité de préférence dans l'emprise des constructions afin de limiter les surfaces de parking en extérieur et permettre l'aménagement d'espaces verts résidentiels.

Lorsqu'il est autorisé le stationnement résidentiel à l'air libre sera situé à l'arrière des constructions.

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- pour tous les logements : 1.5 places /logement,
- pour les visiteurs : 1 place par tranche de 5 logements.

Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE ZUA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les terrains non déjà bâtis, ou les terrains qui ne font pas l'objet d'un arrêté de PC antérieur au présent RAZ, 10% de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces verts.

Ces espaces verts seront paysagers et plantés d'arbustes ou d'arbres de haute tige et leur localisation doit être cohérente avec les transparences engendrées par les coupures et les fractionnements, afin de participer à leur mise en valeur.

Lorsque des espaces verts sont réalisés sur dalle, ceux-ci doivent disposer au minimum de 0,60 mètre de hauteur de terre végétale.

Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 60 m².

- Dans les autres cas, le pourcentage minimum de la surface du terrain qui doit être aménagé en espace vert de pleine terre est non réglementé.

Pour l'ensemble des parcelles : la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts paysagés ou aires de jeux.

ARTICLE ZUA 14 – S.H.O.N. AUTORISEE :

Ilot ZUA	SHON maximale autorisée	Ilot ZUA	SHON maximale autorisée
16	20 000 m ²	48	5 000 m ²
21	6 500 m ²	51	12 700 m ²
22	5 500 m ²	52	9 000 m ²
23	8 500 m ²	67	30 500 m ²
36	11 500 m ²	68a	11 500 m ²
46	3 000 m ²	71a	2 700 m ²
47	5 000 m ²		
		TOTAL	131 400 m ²

ZONE ZUAB

ZONE URBAINE RESIDENTIELLE DENSE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUAB ont pour vocation d'accueillir des constructions à usage d'habitat (petit habitat collectif ou individuel groupé) pour assurer la transition entre la zone urbaine centrale et la zone urbaine résidentielle pavillonnaire

Sur les secteurs collinaires et paysagers, cette typologie favorisera une densité supérieure au pavillonnaire tout en ménageant la qualité paysagère de ceux-ci et les vues remarquables.

D'une manière générale, l'implantation - systématiquement en retrait - de la construction dans sa parcelle sera de trois types :

- en parallèle de la voie de desserte,
- en barrette ou en peigne, c'est-à-dire perpendiculairement à la voie de desserte,
- en U, quand deux barrettes pourront être jointes.

ARTICLE ZUAB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général,
- Les constructions à usage d'habitat,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de restauration,
- Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, **à condition** qu'elles soient en **rapport direct et indissociables** de la zone urbaine dense,
- Les stations-services.

ARTICLE ZUAB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1, et notamment :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'activité artisanale,
- Les constructions à usage de stockage,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 1,
- Les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines,
- Les campings, les caravanings et les gîtes ruraux,
- Les élevages,
- Les serres et productions végétales,
- Les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines.

ARTICLE ZUAB 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

Dans le cas d'un lot bordé par plusieurs voies, une entrée charretière par voie peut-être autorisée dans la limite de 2 accès et en respectant les limitations indiquées à l'article 7 des dispositions générales.

Il pourra également être autorisé de réaliser deux entrées charretières maximum par lot et par voie dans le cas spécifique d'accès séparés pour le même lot en entrée et sortie.

ARTICLE ZUAB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».

ARTICLE ZUAB 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Pour les équipements d'intérêt général, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.

Dans les autres cas, pour être constructible, toute parcelle totalement située en zone ZUAB, ou toute partie de parcelle située en zone ZUAB, doit avoir une surface minimum de 2 ares.

ARTICLE ZUAB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport aux voies publiques et privées, et emprises publiques :

- La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques avec un retrait au moins égal à 4 mètres.
- La zone de retrait sur les voies publiques ou privées, ou sur les emprises publiques, ne peut pas accueillir de stationnement de surface. Il est imposé une bande d'espace vert de pleine terre de 3 mètres, comptée à partir des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques, et ce, hors emprise de construction. Aucune terrasse n'est autorisée sur cette bande. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 - o rez de chaussée accueillent des activités économiques (services ou commerces)
 - o pente de terrain supérieure à 20%.

Les murs pignons visibles depuis les voies publiques et privées, ou emprises publiques, sont interdits.

Sauf si la pente du terrain est supérieure à 20%, les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 8 mètres de la façade sur voies publiques et privées, ou sur emprises publiques, et sur une hauteur maximum de 4 mètres. Si la pente du terrain est supérieure à 20%, les carports et annexes peuvent participer au soutènement du terrain.

ARTICLE ZUAB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Limites séparatives latérales :

Les constructions ne pourront être implantées en mitoyenneté que sur une seule limite séparative.

En dehors des limites de mitoyenneté, chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

7.2 - Limite du fond de la parcelle :

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelles au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

7.3 - Annexes

Les carports et annexes peuvent être implantés :

- soit en limite séparative latérale,
- soit en retrait de 4 m minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

7.4 - Locaux poubelles

Les dispositions relatives à l'implantation des locaux poubelles sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE ZUAB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions principales (annexes exclues) non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE ZUAB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 50 %.

En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m².

ARTICLE ZUAB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades est de 13 mètres avec un attique possible à 16 mètres maximum, sans dépasser R+3+attique.

ARTICLE ZUAB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 14 du chapitre « dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE ZUAB 12 – Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 10 du chapitre « dispositions générales ».

Le stationnement des véhicules est traité de préférence dans l'emprise des constructions afin de limiter les surfaces de parking en extérieur et permettre l'aménagement d'espaces verts résidentiels.

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- pour tous les logements : 1.5 places /logement,
- pour les visiteurs : 1 place par tranche de 5 logements.

Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales

ARTICLE ZUAB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les terrains non déjà bâtis, ou les terrains qui ne font pas l'objet d'un arrêté de PC antérieur au présent PAZ : 20% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert.

Les espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement, doivent être obligatoirement aménagés en espace vert.

Dans les autres cas, le pourcentage minimum de la surface du terrain qui doit être aménagé en espace vert de pleine terre est non réglementé.

Pour l'ensemble des parcelles : la partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations, stationnement, doit être aménagée en espaces verts paysagés ou aires de jeux.

ARTICLE ZUAB 14 – S.H.O.N. AUTORISEE :

Ilot ZUAB	SHON maximale autorisée	Ilot ZUAB	SHON maximale autorisée
2	9 000 m ²	54a	6 500 m ²
3	14 200 m ²	62	5 500 m ²
5	3 000 m ²	63	8 500 m ²
6b	5 500 m ²	65	10 200 m ²
11	2 500 m ²	72	1 500 m ²
15	9 000 m ²	76	2 500 m ²
16	36 000 m ²	81	42 000 m ²
20	4 500 m ²	85a	950 m ²
25	6 000 m ²	85b	750 m ²
29c	6 000 m ²	87	1 200 m ²
39	8 600 m ²	89	850 m ²
40	31 100 m ²	91	2 100 m ²
41	14 100 m ²	93b	950 m ²
46	7 600 m ²	94	1 700 m ²
51	6 900 m ²	96	900 m ²
53	4 800 m ²	100b	3 150 m ²
54	7 500 m ²	101c	40 000 m ²
		TOTAL	305 550 m²

ZONE ZUB

ZONE URBAINE RESIDENTIELLE PAVILLONNAIRE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUB ont pour vocation d'accueillir de l'habitat pavillonnaire en recherchant un équilibre paysager entre bâti et végétal.

Le caractère dominant des quartiers est celui du résidentiel individuel avec trois sous-secteurs identifiés :

- La zone ZUB1, des constructions à usage d'habitation implantées en retrait sur voirie ou emprise publique, et qui pourront être implantées soit en mitoyenneté, soit en retrait des limites séparatives latérales. Les constructions en bande ou jumelées, et les groupements d'habitation, sont autorisés.
- La zone ZUB2, des constructions à usage d'habitation implantées en retrait sur voirie ou emprise publique, et qui pourront être implantées soit en mitoyenneté sur une seule limite séparative, soit en retrait des limites séparatives latérales. Les constructions jumelées et les groupements d'habitation sont autorisés.
- La zone ZUB3, une seule maison individuelle par parcelle est autorisée, implantée en retrait sur voirie ou emprise publique, et en retrait par rapport à toutes les limites séparatives.

ARTICLE ZUB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général,
- Les constructions d'habitat individuel,
- Les constructions à usage de commerces et de services, dans la limite de 100m² de surface ouverte au public,
- Les constructions à usage de restauration, dans la limite de 300m² de SHON totale,
- Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, **à condition** qu'elles soient en **rapport direct et indissociable** de la zone urbaine résidentielle pavillonnaire,
- Les stations-services,

Sont autorisés selon les sous-secteurs de la zone :

- En ZUB1 :
 - o les constructions en bande,
 - o les constructions jumelées,
 - o les lotissements à usage d'habitat,
 - o les maisons individuelles,

- - En ZUB2 :
 - o les maisons individuelles,
 - o les constructions jumelées,
 - o les lotissements à usage d'habitat,

- - En ZUB3 :
 - o les maisons individuelles,
 - o les lotissements à usage d'habitat.

ARTICLE ZUB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1, et notamment :

- o Les constructions à usage industriel,
- o Les constructions à usage d'activité artisanale,
- o Les constructions à usage de stockage,
- o Les constructions d'habitat collectif,
- o Les campings, les caravanings,
- o Les élevages,
- o Les serres et productions végétales hors sol,
- o Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles autorisées à l'article 1,
- o Les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines.

Selon les sous-secteurs de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1, et notamment :

- En ZUB1 :
 - o les gites ruraux.

- En ZUB2 :
 - o les gites ruraux,
 - o les constructions en bande.

- En ZUB3 :
 - o les gites ruraux,
 - o les constructions en bande,
 - o les constructions jumelées,
 - o plus d'une maison individuelle par parcelle.

ARTICLE ZUB 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

Dans le cas d'un lot bordé par plusieurs voies, une entrée charretière par voie peut-être autorisée dans la limite de 2 accès et en respectant les limitations indiquées à l'article 7 des dispositions générales.

Dans le cadre d'un groupement d'habitation ou d'un regroupement de parcelles, en ZUB1 et ZUB2, il peut être autorisé deux entrées charretières maximum par unité foncière issue du regroupement de parcelles et par voie.

ARTICLE ZUB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».

ARTICLE ZUB 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Dans les sous-secteurs ZUB1, ZUB2 et ZUB3, pour être constructible, toute parcelle totalement située en ZUB1 ou ZUB2 ou ZUB3, ou toute partie de parcelle située en zone ZUB1 ou ZUB2 ou ZUB3 doit avoir une surface minimum de 4 ares,

Pour tous les secteurs, pour les équipements d'intérêt général, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.

ARTICLE ZUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport à l'espace public et aux voies publiques ou privées :

- La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante en retrait, à une distance des limites de voies (publiques ou privées) ou de l'emprise publique, au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres,
- Sauf si la pente du terrain est supérieure à 20%, les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 6 mètres de la façade sur les voies publiques ou privées, ou emprise publique,
- Si la pente du terrain est supérieure à 20%, les annexes ou carports peuvent être autorisés en alignement des voies publiques ou privées, ou de l'emprise publique. Dans ce cas, ils doivent participer au soutènement du terrain et sont intégrés au dispositif de clôture.

ARTICLE ZUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Limites séparatives latérales :

- Zone ZUB1 : les constructions peuvent être implantées :
 - o soit sur au moins une des limites séparatives latérales,
 - o soit en retrait des limites séparatives latérales.
- Zone ZUB2 : les constructions peuvent être implantées :
 - o soit sur une seule limite séparative latérale,
 - o soit en retrait de toutes les limites séparatives latérales.
- Zone ZUB3 : la construction est implantée en retrait de toutes les limites séparatives latérales.

Dans toutes les zones ZUB, lorsque la construction est implantée en retrait d'une ou des limites séparatives latérales, chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Limite du fond de la parcelle :

Dans toutes zones ZUB, chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance du fond de parcelle au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.3 - Annexes

Dans les sous-secteurs, ZUB1 et ZUB2, les carports et annexes peuvent être implantés :

- o en limite séparative latérale.

Dans les autres sous-secteurs, les carports et annexes sont implantés :

- o en retrait de 3 m minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

7.4 - Locaux poubelles

Les dispositions relatives à l'implantation des locaux poubelles sont définies à l'article 5 du chapitre « Dispositions générales ».

ARTICLE ZUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans les zones ZUB1 et ZUB2, les constructions principales non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans la zone ZUB3, cet article est sans objet.

ARTICLE ZUB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m².

Le reste est non réglementé.

ARTICLE ZUB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les sous-secteurs ZUB1 ZUB2, et ZUB3, la hauteur maximale des façades est de 7 mètres sans dépasser R+1.

Dans tous les sous-secteurs, la hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.

ARTICLE ZUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 14 du chapitre « dispositions générales » et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE ZUB 12 – Stationnement

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 10 du chapitre « dispositions générales ».

Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- pour tous les logements : 2 places /logement,

Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales

ARTICLE ZUB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les terrains non déjà bâtis, ou les terrains qui ne font pas l'objet d'un arrêté de PC antérieur au présent RAZ :
 - o En ZUB1 et ZUB2 : 30% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en pleine terre,
 - o En ZUB3 : 40% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en pleine terre,

- Dans les autres cas, le pourcentage minimum de la surface du terrain qui doit être aménagé en espace vert de pleine terre est non réglementé.

ARTICLE ZUB 14 – S.H.O.N. MAXIMALE AUTORISEE

- o En zone ZUB1 : le Coefficient d'Occupation des Sols maximum autorisé est de 0,4 ;
- o En zone ZUB2 : le Coefficient d'Occupation des Sols maximum autorisé est de 0,4 ;
- o En zone ZUB3 : le Coefficient d'Occupation des Sols maximum autorisé est de 0,3 ;

Ilot ZUB1	SHON maximale autorisée	Ilot ZUB1	SHON maximale autorisée
4	2 500 m ²	60	4 050 m ²
6a	4 100 m ²	64	1 700 m ²
8	1 000 m ²	72	1 800 m ²
9	1 700 m ²	81	5 000 m ²
12	1 750 m ²	82a	600 m ²
13	1 500 m ²	82b	300 m ²
14	1 600 m ²	84	300 m ²
16	5 000 m ²	85a	400 m ²
19	3 000 m ²	85b	500 m ²
29a	1 400 m ²	86	400 m ²
29b	1 400 m ²	87	700 m ²
30	1 000 m ²	88	600 m ²
32	900 m ²	89	600 m ²
44	3 300 m ²	91	600 m ²
45	4 200 m ²	94	1 050 m ²
56	1 400 m ²	96	500 m ²
57	900 m ²	97	800 m ²
58	1 900 m ²		
		TOTAL	58 450 m ²

Ilot ZUB2	SHON maximale autorisée	Ilot ZUB2	SHON maximale autorisée
1	8 000 m ²	60	2 750 m ²
2	3 600 m ²	61	10 500 m ²
5	2 000 m ²	62	4 750 m ²
7	2 900 m ²	64	6 950 m ²
10	4 700 m ²	68a	2 650 m ²
11	1 750 m ²	68b	4 800 m ²
12	1 250 m ²	69	2 150 m ²
17	2 400 m ²	70	4 150 m ²
18	3 000 m ²	72	3 750 m ²
20	3 300 m ²	73	8 450 m ²
23	2 600 m ²	74	2 250 m ²
24	2 600 m ²	75a	4 300 m ²
25	2 300 m ²	75b	2 600 m ²
26	1 650 m ²	76	3 600 m ²
27	2 450 m ²	77	3 450 m ²
28	2 500 m ²	78	3 050 m ²
29a	1 700 m ²	79	3 000 m ²
29c	3 050 m ²	80	1 050 m ²
31	2 900 m ²	82a	1 500 m ²
32	400 m ²	82b	4 500 m ²
33a	3 000 m ²	83a	3 650 m ²
33b	2 700 m ²	83b	2 000 m ²
33c	1 750 m ²	85a	2 050 m ²
34	6 950 m ²	85b	2 500 m ²
35	3 650 m ²	87	2 500 m ²
38	3 050 m ²	89	2 000 m ²
43	4 900 m ²	91	2 600 m ²
44	2 200 m ²	93a	3 000 m ²
54a	2 700 m ²	94	1 650 m ²
55	4 200 m ²	96	2 000 m ²
56	1000 m ²	97	1 250 m ²
57	1 150 m ²	99	8 600 m ²
58	3 000 m ²	101a	5 900 m ²
59	4 300 m ²	101b	6 000 m ²
		TOTAL	225 500 m ²

Ilot ZUB3	SHON maximale autorisée	Ilot ZUB3	SHON maximale autorisée
38	900 m ²	88	4 300 m ²
39	1 750 m ²	92	3 800 m ²
71a	5 500 m ²	95	3 200 m ²
71b	4 850 m ²	97	1 800 m ²
71c	900 m ²	98	2 200 m ²
80	6 450 m ²	100a	3 950 m ²
84	6 400 m ²	100b	6 450 m ²
86	5 400 m ²	101a	2 950 m ²
		TOTAL	60 800 m ²

ZONE ZUIE

ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUIE ont pour vocation d'accueillir des activités économiques (bureaux, commerces, services, industries et artisanats).

La zone pourra accueillir des équipements publics, notamment de proximité, nécessaires à la population du quartier/secteur.

Dans la ZUIE, on distingue :

- la zone ZUIEc, dont l'affectation est d'accueillir des activités commerciales et de services.

ARTICLE ZUIE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général,
- Les constructions à usage d'habitation dans la proportion maximum d'un (1) logement par activité sous réserve que le logement soit situé dans le corps de la construction principale et qu'il soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte

Sont autorisées dans les secteurs ZUIEc,

- Les constructions à usage de bureaux, de commerces (y compris showrooms), de services, d'hôtellerie, de restauration, les stations-services.

ARTICLE ZUIE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1, et notamment :

- Toute construction à usage unique d'habitation,
- Les campings, les caravanings et les gîtes ruraux,
- Les élevages,
- Les serres et productions végétales,
- Les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines.

ARTICLE ZUIE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».

Une seule entrée charretière est autorisée par lot.

Dans le cas d'un lot bordé par plusieurs voies, une entrée charretière par voie peut-être autorisée dans la limite de 2 accès et en respectant les limitations indiquées à l'article 7 des dispositions générales.

Il pourra également être autorisé de réaliser deux entrées charretières maximum par lot et par voie dans le cas spécifique d'accès séparés pour le même lot en entrée et sortie.

ARTICLE ZUIE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».

ARTICLE ZUIE 5 - CARACTERISTIQUE DES PARCELLES

Pour les équipements d'intérêt général, la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée.

Dans les autres cas, pour être constructible, toute parcelle doit avoir une surface minimum de 5 ares.

ARTICLE ZUIE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport à l'espace public et aux voies publiques ou privées.

La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante par rapport aux voies publiques ou privées, et aux emprises publiques, avec un retrait minimum de 4m.

Il est imposé une bande d'espace vert de pleine terre de 2 mètres, comptée à partir des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques et ce, hors emprise de construction. Aucune terrasse n'est autorisée sur cette bande. Dans tous les cas, le traitement végétal des parkings est imposé.

Les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 8 mètres de la façade sur les voies publiques ou privées, ou sur emprise publique.

ARTICLE ZUIE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Limites séparatives latérales :

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Limite du fond de la parcelle :

Chaque point de la construction, à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelles au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans tous les cas, la plantation d'une haie végétale est imposée en fond de parcelle.

7.3 – Annexes :

Les annexes éventuelles sont implantées en retrait, dans les mêmes proportions que les constructions.

7.4 – locaux poubelles :

Des locaux poubelles seront réalisés à l'intérieur de la parcelle et s'implanteront dans le domaine privé en limite du domaine public. Ils seront intégrés à la clôture de telle manière que les bacs de poubelles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE ZUIE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions principales non contiguës et édifiées sur une même parcelle, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE ZUIE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est au maximum de 60%.

En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m².

ARTICLE ZUIE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des rez de chaussée est au minimum de 3 mètres.

La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades est de 14 mètres.

ARTICLE ZUIE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas obligatoire de clôturer la parcelle.

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 14 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE ZUIE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit respecter les dispositions de l'article 10 du chapitre « dispositions générales ».

Il sera prévu au moins 2 places de stationnement par logement.

En ZUIEc, le stationnement pour les vélos et poussettes ne sera pas nécessairement clos et couvert.

Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE ZUIE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les terrains non déjà bâtis, ou les terrains qui ne font pas l'objet d'un arrêté de PC antérieur au présent RAZ : 20% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en pleine terre. Toute surface restant en pleine terre est plantée d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 60 m².

Dans les autres cas, le pourcentage minimum de la surface du terrain qui doit être aménagé en espace vert de pleine terre est non réglementé.

ARTICLE ZUIE 14 – S.H.O.N. MAXIMALE autorisée :

Ilot ZUIEc	SHON maximale autorisée
1	50 000 m ²
101d	23 600 m ²
TOTAL	73 600 m ²

ZONE ZUE

ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS

Caractéristiques de la zone

Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUE ont pour vocation d'accueillir des équipements d'intérêt général. Ces espaces collectifs publics ou privés sont à destination :

- de grands équipements dont l'objectif est de structurer l'offre de l'agglomération,
- d'équipements de proximité qui peuvent éventuellement s'insérer dans des constructions existantes.

ARTICLE ZUE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- les équipements d'intérêt général, services connexes et éventuellement les logements indissociables de l'activité.
- Les stations-services.

ARTICLE ZUE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.

ARTICLE ZUE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».

Une seule entrée charretière est autorisée par lot. Dans le cas de lot bordé par plusieurs voies, une entrée charretière par voie est autorisée.

Il pourra néanmoins être autorisé de réaliser deux entrées charretières maximum par lot et par voie dans le cas spécifique d'accès séparés pour le même lot en entrée et sortie.

ARTICLE ZUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».

ARTICLE ZUE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE ZUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE ZUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Limites séparatives latérales :

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.2 - Limite du fond de la parcelle :

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelles au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.3 – Annexes :

Non réglementé.

ARTICLE ZUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE ZUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE ZUE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE ZUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 14 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE ZUE 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 10 du chapitre « dispositions générales ».

Il est prévu au moins 2 places de stationnement par logement.

Les dispositions relatives à la dimension paysagère des zones de stationnement sont décrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE ZUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les terrains non déjà bâtis, ou les terrains qui ne font pas l'objet d'un arrêté de PC antérieur au présent RAZ : Les espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement, doivent être obligatoirement aménagés en espaces verts pour les terrains non déjà bâtis.

- Dans les autres cas, l'aménagement des espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement est non réglementé.

ARTICLE ZUE 14 – S.H.O.N. MAXIMALE AUTORISEE

Non réglementé.

ZONE ZUL

ZONES URBAINE DE LOISIRS

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUL ont pour vocation d'accueillir des aménagements à usage de détente (activités de loisirs, sportives ou culturelles), pouvant comprendre des équipements en relation avec ces usages.

Les zones de loisirs ont une vocation récréative et de préservation des espaces naturels et paysagers.

ARTICLE ZUL 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général,
- Les constructions à usage d'habitation dans la proportion maximum de 1 logement par activité sous réserve que le logement soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte,
- Les constructions à usage de commerces, dans la limite de 50m² de SHON totale,
- Les constructions à usage de restauration, dans la limite de 100m² de SHON totale,
- Les activités urbaines (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
- Les aménagements à usage de détente et de loisirs,
- Les équipements sportifs, culturels, de loisirs,
- Les constructions indissociables de la vocation de la zone, et notamment les constructions hôtelières rattachées à une activité de loisirs,
- Les jardins partagés.

ARTICLE ZUL 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.

ARTICLE ZUL 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voirie sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».

ARTICLE ZUL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».

ARTICLE ZUL 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE ZUL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

ARTICLE ZUL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Limites séparatives latérales :

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives latérales au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.2 - Limite du fond de la parcelle :

Chaque point de la construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de fond de parcelles au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

7.3 – Annexes :

Les annexes éventuelles sont implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, dans les mêmes proportions que les constructions.

ARTICLE ZUL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE ZUL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE ZUL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des façades des aménagements à usage de loisirs est non réglementée.

La hauteur maximale des façades équipements d'intérêt général est non réglementée.

La hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades des constructions est de 7 mètres.

ARTICLE ZUL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 14 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE ZUL 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 10 du chapitre « dispositions générales ».

Il est prévu au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour correspondre aux caractéristiques de la zone ZUL, le traitement des surfaces de stationnement doit privilégier des revêtements non imperméables.

ARTICLE ZUL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE ZUL 14 – S.H.O.N. MAXIMALE AUTORISEE :

Non réglementé.

Titre 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE ZNL

ZONE NATURELLE AMENAGEE

Caractéristiques de la zone

Les espaces réglementés par les articles de la zone ZNL correspondent aux espaces naturels à conserver tout en permettant leur ouverture au public par des aménagements indispensables.

ARTICLE ZNL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt général,
- Les constructions à usage d'habitation dans la proportion maximum d'un (1) logement par activité sous réserve que le logement soit affecté à l'activité à laquelle il se rapporte,
- Les activités (non industrielles ou artisanales) définies par le code de l'environnement, comme étant des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone naturelle aménagée,
- Les constructions liées à l'exploitation et l'entretien de la zone,
- Les aménagements visant à encadrer les accès à la promenade du public,
- Les aménagements liés à la prévention des risques,
- Les jardins partagés.

ARTICLE ZNL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.

ARTICLE ZNL 3 – ACCES ET VOIRIE

Seuls les accès nécessaires à la prévention des risques, à l'entretien et à l'ouverture au public des lieux sont admis.

Lorsqu'elles sont admises, les voies d'accès ne doivent pas être imperméabilisées.

ARTICLE ZNL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Lorsque le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est trop complexe, du fait de la topographie ou de l'éloignement, l'assainissement non collectif est admis.

ARTICLE ZNL 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE ZNL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE ZNL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE ZNL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE ZNL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE ZNL 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des façades des aménagements à usage de loisirs est non réglementée.
- La hauteur maximale des façades équipements d'intérêt général est non réglementée.
- Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades des constructions est de 7 mètres.

ARTICLE ZNL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'aménagements d'espaces publics destinés à mettre en valeur les sites, les solutions naturelles en génie-biologique seront privilégiées aux solutions impliquant une mise en œuvre de matériaux rapportés.

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 9 et 14 du chapitre « Dispositions générales », et dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE ZNL 12 – STATIONNEMENT

Pourront être autorisées, les surfaces de stationnement uniquement nécessaires à l'ouverture au public des lieux

Pour correspondre aux caractéristiques de la zone ZNL, le traitement des surfaces de stationnement doit privilégier des revêtements non imperméables.

ARTICLE ZNL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE ZNL 14 – S.H.O.N. MAXIMALE AUTORISEE

Non réglementé.

ZONE ZND

ZONE NATURELLE PROTEGEE

Caractéristiques de la zone

Les espaces réglementés par les articles de la zone ZND correspondent aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites ou des paysages, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la géologie ou de la richesse de la faune et de la flore existantes. L'état naturel doit être conservé et seuls les aménagements nécessaires à l'entretien et à la promenade et aux équipements publics visant à prévenir les risques, sont autorisés.

ARTICLE ZND 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- Les constructions liées à l'exploitation et l'entretien de la zone,
- Les aménagements visant à encadrer les accès à la promenade du public,
- Les constructions et aménagements liés à la prévention des risques,
- Les équipements d'infrastructures.
- Les constructions et aménagements mentionnés aux trois premiers alinéas du présent article doivent être conçus de manière à permettre une remise en état du site en cas de démantèlement de ceux-ci.

ARTICLE ZND 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1.

ARTICLE ZND 3 – ACCES ET VOIRIE

Seuls les accès nécessaires à la prévention des risques, à l'entretien et à l'ouverture au public des lieux sont admis.

Lorsqu'elles sont admises, les voies d'accès seront non revêtues.

ARTICLE ZND 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Lorsque le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est trop complexe, du fait de la topographie ou de l'éloignement, l'assainissement non collectif est admis.

ARTICLE ZND 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementé.

ARTICLE ZND 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE ZND 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE ZND 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE ZND 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE ZND 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE ZND 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'aménagements destinés à mettre en valeur les sites, les solutions naturelles en génie biologique sont privilégiées aux solutions impliquant une mise en œuvre de matériaux rapportés.

ARTICLE ZND 12 – STATIONNEMENT

Peuvent être autorisés en ZND, les surfaces de stationnement uniquement nécessaires à l'ouverture au public des lieux.

Pour correspondre aux caractéristiques de la zone ZND, le traitement des surfaces de stationnement doit privilégier des revêtements non imperméables.

ARTICLE ZND 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE ZND 14 – S.H.O.N. MAXIMALE AUTORISEE

Non réglementé.

Titre 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SUI GENERIS

ZONE DORADE

QUARTIER D'HABITAT EXISTANT

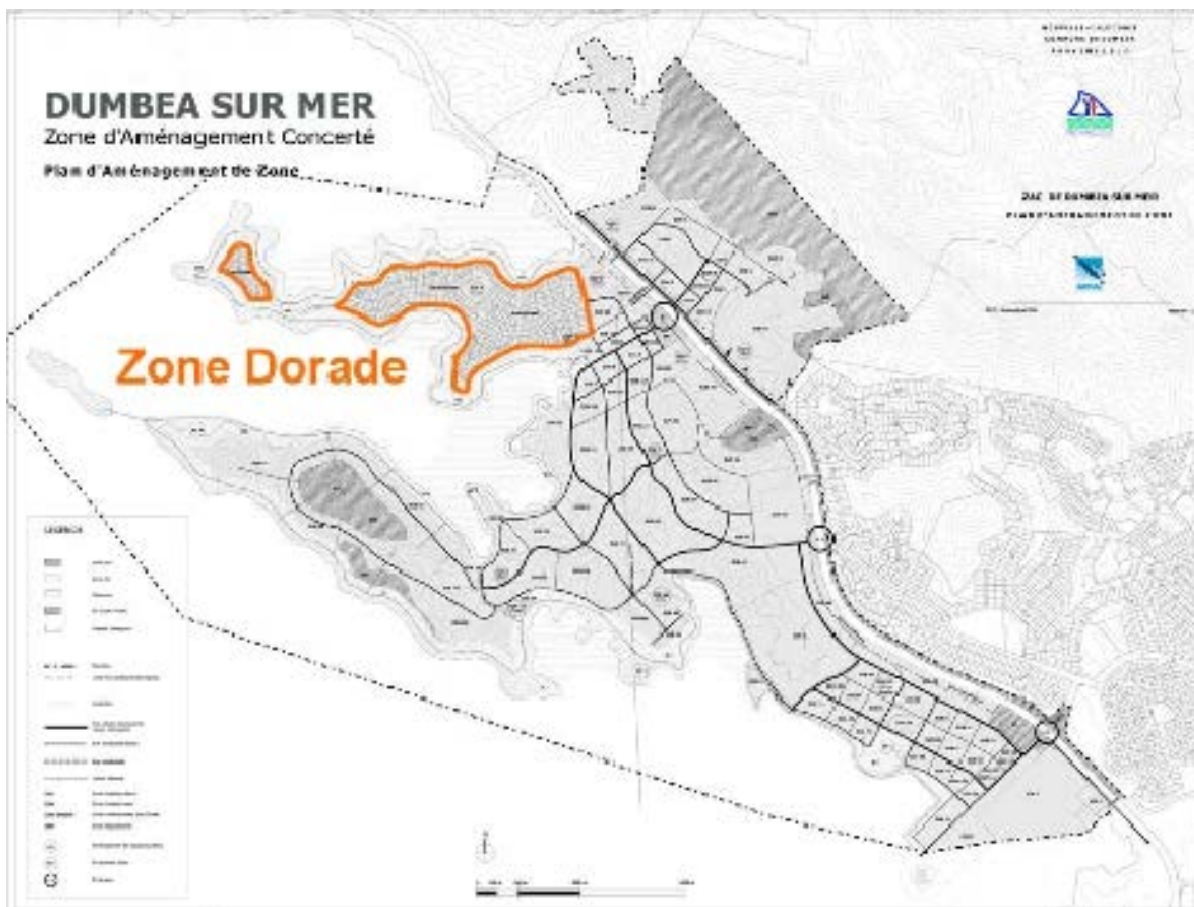
Caractéristiques de la zone

La zone Dorade est un espace déjà aménagé, et en partie bâti de maisons individuelles et/ou de petits collectifs. Elle est contenue dans le périmètre de la ZAC.

La zone comprend :

- 337 lots réservés à l'habitat résidentiel individuel, ou en copropriété,
- 2 lots réservés à l'exercice des commerces ou professions libérales,
- 3 lots réservés à l'habitat résidentiel collectif,
- 40 lots à caractère public de type voies, réserve pour équipements techniques et publics.

La zone Dorade correspond au périmètre du lotissement de la Pointe à la Dorade dont les règles d'urbanisme ne sont pas affectées par la création de la ZAC ou par le présent règlement d'aménagement de zone. Ce lotissement demeure régi par les dispositions de la délibération n°28-2006 du 27 juillet 2006 portant réglementation des lotissements et des divisions dans la Province Sud. Les règles d'urbanisme du lotissement de la Pointe à la Dorade demeurent constituées des règles issues du plan d'urbanisme directeur de Dumbéa ci-dessous reprises, complétées par les dispositions du règlement du lotissement adopté le 30 décembre 2003 et par les modificatifs et rectificatifs de ce dernier.



ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- les lotissements à usage d'habitat,
- les constructions à usage d'habitat, de commerces, de bureaux, de services et d'équipements,
- les constructions d'intérêt général,
- les activités définies par la délibération de l'Assemblée Territoriale n° 14 du 21 juin 1985 modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, **et à condition qu'elles soient correctement insonorisées et qu'elles ne produisent pas d'odeur, ni d'émanations nocives susceptibles de gêner le voisinage et qu'elles respectent le règlement territorial relatif à l'hygiène municipale.**

ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les prospections ou les exploitations de carrières ou de mines,
- les terrassements en déblais ou en remblais avant l'obtention d'un permis de lotir ou de construire,
- les campings et les caravanings,
- les lotissements, les constructions et les établissements à usage industriel,
- les élevages,
- les constructions à usage unique d'entrepôt,
- les serres et productions végétales hors sol.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute parcelle enclavée est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie qu'il bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque la parcelle est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 - Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité notamment puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable conformément au cahier des clauses techniques générales applicable aux marchés publics de travaux, relatif à la fourniture et à la pose des canalisations d'eau, aux accessoires et aux branchements.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'hypothèse où celui-ci n'est pas pourvu d'un ouvrage de traitement et d'épuration des eaux résiduaires et des eaux usées à son exutoire, toute construction doit être reliée à un dispositif d'assainissement individuel adapté aux caractéristiques de la parcelle et à la nature du terrain.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dès son installation, les systèmes individuels doivent donc être conçus de manière à y être branchés ultérieurement.

Dans toute nouvelle opération, un dispositif d'assainissement collectif peut être accepté pour traiter les eaux usées domestiques issues des différentes constructions. Pour cela, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

L'évacuation des eaux ménagères, des eaux vannes et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et milieu marin est interdite.

4.2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif, s'il existe. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par le propriétaire au moyen de dispositifs adaptés aux caractéristiques de la parcelle et à la nature du terrain.

4.3 - Electricité, télécommunication et télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de télécommunication et de télédistribution peuvent être réalisés en technique aérienne ou souterraine.

Dans le cas de réseaux aériens, il doit être privilégié la réalisation de réseaux en appuis communs ; la mise en œuvre de cette solution devant être au préalable validée par les responsables des réseaux concernés.

Pour les branchements individuels ou collectifs, la technique souterraine doit être privilégiée.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Dans toute nouvelle opération ou en cas de division, pour être constructible et en fonction du type d'assainissement retenu, la parcelle doit avoir une superficie minimale de :

- 10 ares avec au moins un côté d'une longueur minimale égale à 25 mètres, si l'assainissement est réalisé en non collectif avec infiltration sur la parcelle,
- 6 ares avec au moins un côté d'une longueur minimale égale à 20 mètres, si l'assainissement est réalisé en collectif avec traitement à l'extrémité du réseau. Dans le cas d'une construction en bande, représentant au plus 5 logements, la superficie minimum de chaque parcelle peut être ramenée jusqu'à
- 3 ares.

Pour la construction de petits équipements techniques ou d'intérêt général, la superficie de la parcelle peut être inférieure au minimum requis.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Chaque point d'une construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites de voies (publiques ou privées), ou d'emprises publiques au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

En cas de présence d'une rivière ou d'un cours d'eau, la distance par rapport à la berge est portée à 6 mètres.

Les garages ou carports peuvent être implantés à l'alignement ou à moins de 3 mètres de l'alignement sur rue, pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 25 %, construits de villas individuelles ou jumelées.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Chaque point d'une construction à l'exception des débords de toiture, doit être situé à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction au point considéré, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres. Sur chaque façade, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

Il est possible de réaliser des constructions en bande comprenant au plus 5 logements, dans ce cas, les logements des extrémités doivent respecter les prospects prévus à l'alinéa ci-dessus.

Les constructions annexes à simple rez-de-chaussée dont la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres, tels que garages, carports, vérandas couvertes (non fermées), tonnelles, buanderies et débarras doivent être implantés soit :

- en retrait de 3 mètres minimum,
- sur l'une des limites séparatives latérales et/ou sur la limite du fond de la parcelle, leurs gouttières chéneaux et débords de toiture ne devant en aucun cas surplomber le fond voisin.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions principales (annexes exclues) non contiguës et édifiées sur un même fond, doivent être séparées l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas d'une parcelle en pente, les constructions doivent être séparées en tout point l'une de l'autre, d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la cote de seuil la plus basse de la construction la plus élevée et la cote de l'égout du toit de la construction établie sur la partie inférieure de la parcelle, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la propriété foncière.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée en tout point du terrain, de l'égout du toit à la dalle la plus basse hors sous-sol, ou à la base des pilotis ou soubassements.

La hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

En cas de toiture charpentée, la pente de celle-ci doit être au moins égale à 15 %.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sauf impossibilité technique, tous les équipements des bâtiments doivent être incorporés au corps de la construction, aucun élément ne doit être en saillie par rapport au volume extérieur de la construction.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible (architecture, couleurs, etc.) avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions doivent se conformer au cahier des prescriptions architecturales spécifique à la Zone Dorade. Un cahier des recommandations architecturales est également annexé au présent règlement, afin de guider la conception architecturale des projets.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les locaux à usage d'habitation (sauf pour les logements dont le caractère social d'une partie ou de l'ensemble du projet est reconnu par l'autorité compétente) :
 - 1,5 place pour les logements de type F1 ou F2 dont la SHON est inférieure à 45 m²,
 - 2 places pour les autres logements.
- pour les locaux à usage de bureaux :
 - . 1 place pour 35 m2 de surface hors œuvre nette.
- pour les locaux à usage de commerces ou de services :
 - . 1 place pour 50 m2 de surface hors œuvre nette,
 - . 1 place pour le dépôt des conteneurs de marchandises.
- pour les locaux à usage d'hôtels :
 - . 1 place pour 2 chambres.
- pour les locaux recevant du public :
 - (salles de spectacles, de réunions, de restaurant, de lieu de culte, etc.)
 - . 1 place pour 10 m2 de surface accessible au public.
- pour les établissements d'enseignement :
 1. maternel et primaire :
 - . 2 places par classe.
 2. secondaire :
 - . 2 places par classe,
 - . 6 places de parking 2 roues par classe.
- pour les locaux à usage d'hôpital, de clinique, de foyer de jeunes, de travailleurs ou de personnes du troisième âge :
 - . 1 place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement sont définis dans les annexes spécifiques du présent règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement, doivent être obligatoirement aménagés en espaces verts par le maître d'ouvrage et doivent représenter 10 % minimum de la surface totale de la propriété foncière.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, le cas échéant, par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent se conformer au cahier des espaces verts de la pointe à la Dorade annexé au présent règlement.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS de la Zone Dorade est fixé à 0,5.

LOTISSEMENT BRIGITTE

LOTISSEMENT INCLUS DANS LA ZAC

Les constructions du lotissement sont soumises à l'application des règles du RAZ.

SHON maximale autorisée : 45 000 m²

Annexes