

# > ZAC PANDA

NOUVELLE CALEDONIE - PROVINCE SUD / COMMUNE DE DUMBEA

## REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE

RAZ ZAC PANDA – Modification n°3 - 2022

Approuvé par délibération n°2-2023/APS en date du 16.02.23

# SOMMAIRE

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION ET DE L’UTILISATION DU SOL .....	4
ARTICLE 2 – OBJET ET PORTEE .....	4
ARTICLE 3 – AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE .....	4
ARTICLE 4 – DEFINITIONS.....	6
ARTICLE 5 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES SUR L’ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC .....	19
ARTICLE 6 – ACCES VOIRIE SUR L’ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC.....	19
ARTICLE 7 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RESEAUX SUR L’ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC .....	20
ARTICLE 8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS SUR L’ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC.....	22
ARTICLE 9 - STATIONNEMENT SUR L’ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC.....	23
ARTICLE 10 – TERRASSEMENTS ET TALUS.....	27
ARTICLE 11- CLOTURES .....	27
ARTICLE 12 - SERVITUDES PUBLIQUES .....	30
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>31</b>
ZONE ZUA .....	32
ZONE ZUAB .....	37
ZONE ZUB .....	41
ZONE ZUAE .....	47
ZONE ZUE .....	52
ZONE ZUL.....	55
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>58</b>
ZONE ZNL.....	59
ZNP .....	61
<b>TITRE 4 : TABLEAU DES SHON .....</b>	<b>63</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>65</b>
ANNEXE 1 : PALETTE DES COULEURS AUTORISEES EN TOITURE ET EN FAÇADE.....	66

# **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 PANDA créée par délibération provinciale n°44-2003/APS du 16 octobre 2003.

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

# **ARTICLE 2 – OBJET ET PORTEE**

Les dispositions prévues, aux titres 1,2 et 3 du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques concernant les zones où s'appliquent certaines servitudes ou restrictions administratives affectant l'utilisation et l'affectation des sols.

Les servitudes sont reportées sur des documents graphiques. Elles correspondent notamment aux emplacements réservés pour les principales installations d'intérêt général et pour les espaces libres.

Le Règlement et le Plan d'Aménagement de Zone sont complétés par des annexes, auxquelles il convient de se reporter pour avoir les compléments :

- Annexe 1 : la palette des couleurs autorisées en toiture et façade

# **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 voies ouvertes au public pour constituer un front urbain bâti.
- **La zone ZUAB, zone urbaine mixte**, dont la vocation est d'accueillir :
  - o De l'habitat dense, des bureaux, des hébergements hôteliers, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des commerces en rez-de-chaussée.
- **La zone ZUB, zone urbaine résidentielle**, dont l'affectation principale est l'accueil de constructions à usage d'habitation moyennement denses et peu denses. La zone dispose de 2 sous-secteurs :
  - o Le sous-secteur ZUB2, dont l'affectation est d'accueillir des constructions à usage d'habitation moyennement dense, indicé en ZUB2r sur les terrains contraints par le relief,
  - o Le sous-secteur ZUB3, dont l'affectation est l'accueil de constructions d'habitations peu dense.
- **La zone ZUAE, 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 ZUAE, on distingue :

- o La zone ZUAEa, dont l'affectation est d'accueillir des activités artisanales,
- o La zone ZUAEi, dont l'affectation est d'accueillir des activités industrielles,
- o La zone ZUAEc, dont l'affectation est d'accueillir des activités commerciales et à usage de bureaux.

- **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 de loisirs**, 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 ZNP, zone naturelle protégée**, correspondant aux espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou environnemental ; du potentiel biologique ou géologique du sol, du sous-sol et des sites, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la richesse de la faune et de la flore ou des écosystèmes existants.

À 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 – DEFINITIONS

## Alignement

L'alignement est la délimitation du domaine public au droit des propriétés privées.

## Acrotère

L'acrotère est un élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

## 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. Lorsqu'une annexe est accolée à la construction principale, elle est qualifiée d'annexe jointive. A l'inverse, si elle est dissociée du bâtiment principal, elle est qualifiée d'annexe non jointive.

Elles ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité. 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.

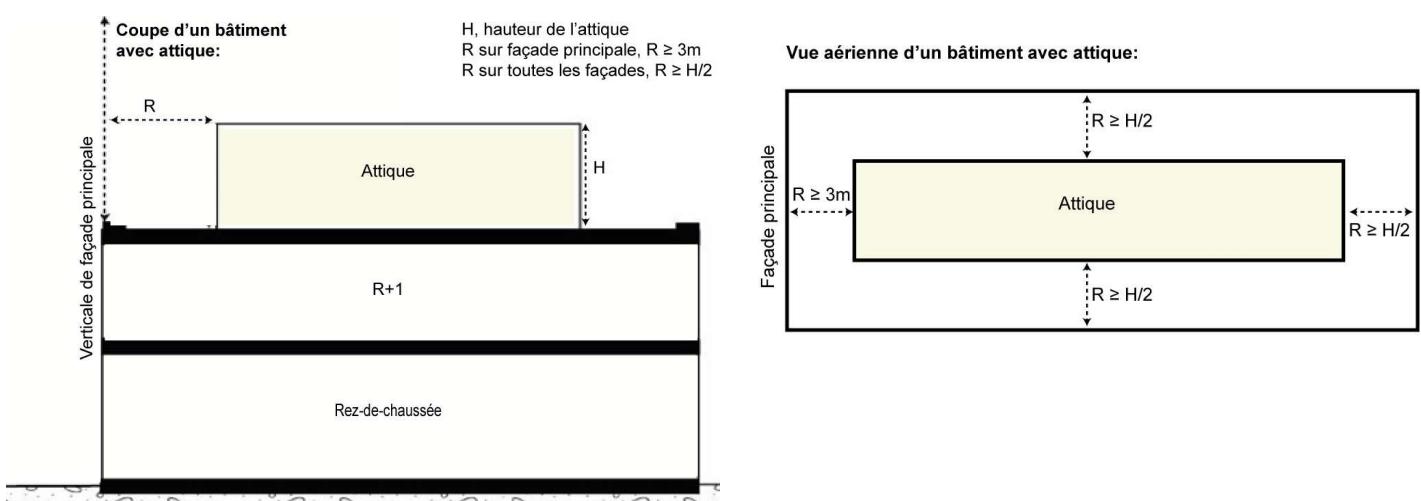
## Attique

L'attique est la partie supérieure qui vient couronner une construction et qui est situé en retrait du plan de façade.

Il représente 60% maximum de la surface de l'avant dernier niveau.

L'attique est en retrait d'une distance minimale correspondant à la moitié de la hauteur de l'attique, par rapport à l'ensemble des façades du niveau inférieur.

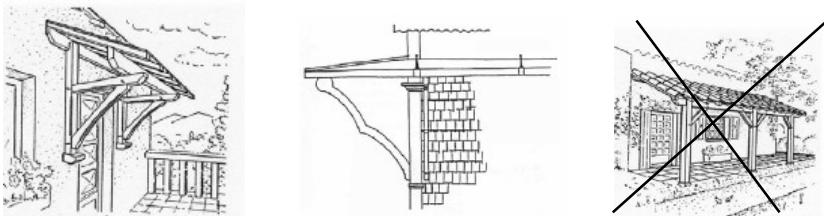
Le retrait par rapport au niveau inférieur est de 3 mètres minimum en façade principale.



*Illustrations visant à expliquer la règle. Elles ne sont pas exhaustives et elles n'ont pas de valeur réglementaire.*

## **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 sont des annexes. Ils 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.

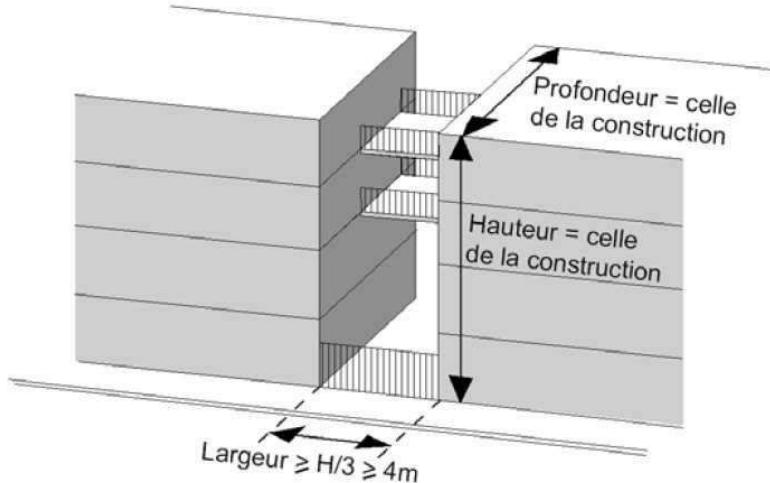
## **Césure**

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)

Surface de plancher hors œuvre nette (SHON)

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

### **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 10m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

### **Construction bioclimatique**

Construction dont l'implantation et la conception prennent en compte le climat et l'environnement immédiat, afin de réduire les besoins en énergie pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage. La conception d'un bâtiment bioclimatique repose notamment sur le choix de matériaux appropriés, le recours à des techniques de circulation d'air, l'utilisation du rayonnement solaire ou de la géothermie, et la récupération des eaux de pluie.

### **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.) :

L'artisanat : les constructions relèvent de cette destination lorsqu'il est prévu d'y exercer des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

L'usage de 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.

Le commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle. 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.

L'exploitation agricole : Cette destination comprend les constructions correspondant aux locaux affectés aux matériels et engins agricoles, aux animaux et aux récoltes.

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.

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

L'hébergement hôtelier : Cette destination regroupe les hôtels, gîte, résidence de tourisme et complexe hôtelier.

L'industrie : Cette destination comprend les constructions affectées à la fabrication ou au traitement industriel de produits.

Entrepôt : Sont assimilés à cette destination les constructions comprenant des locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, et de façon plus globale recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux

### **Construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif**

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 :

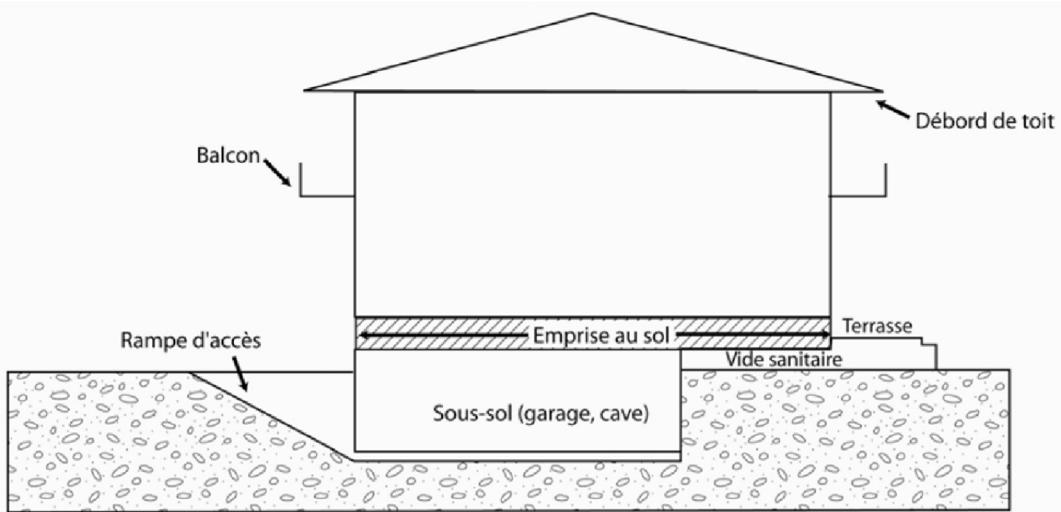
- o Des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol), et les constructions liées à l'exploitation des réseaux,
- o Des équipements de superstructures (bâtiments à usage d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes,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

### **Égout 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....



### **Espaces libres**

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

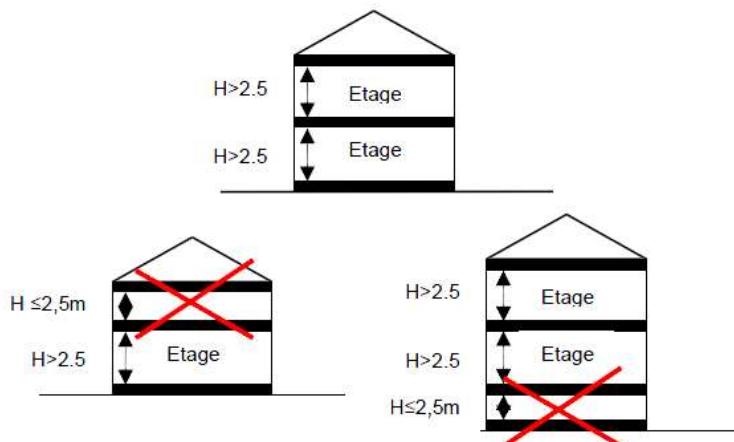
### **Espaces verts**

Surface de terrain paysagée, perméable, affectée à la plantation d'arbres et à l'aménagement de pelouses et jardins. Il conviendra de se référer à l'annexe 2 du règlement pour connaître les espèces proscrites dans ces espaces verts.

### **Étage ou niveau**

Espace compris entre deux planchers superposés, du niveau hors œuvre de la dalle basse au niveau hors œuvre 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.



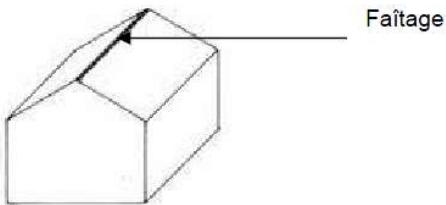
### **Façade principale**

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

Dans le cas d'une parcelle en angle, toute façade sur voie ouverte au public devra être traitée comme une façade principale.

## **Faîte**

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



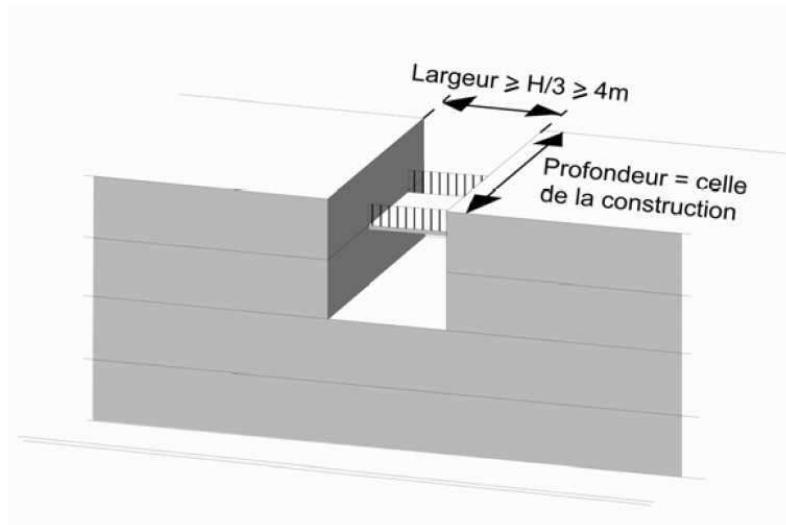
## **Fractionnement**

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 :

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

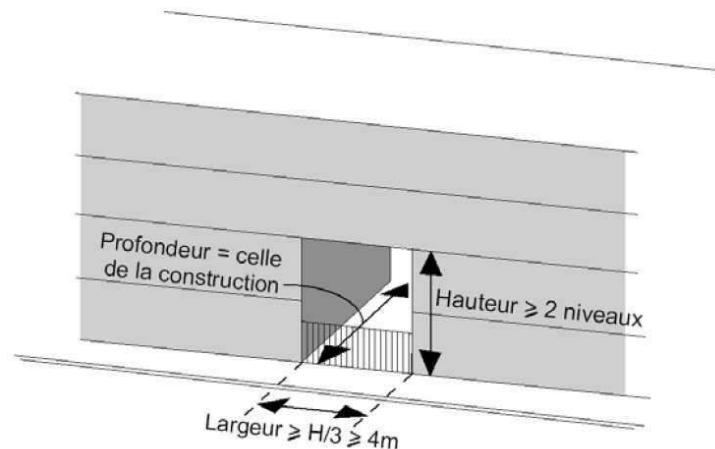
**Schéma à titre indicatif**



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

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

### Schéma à titre indicatif



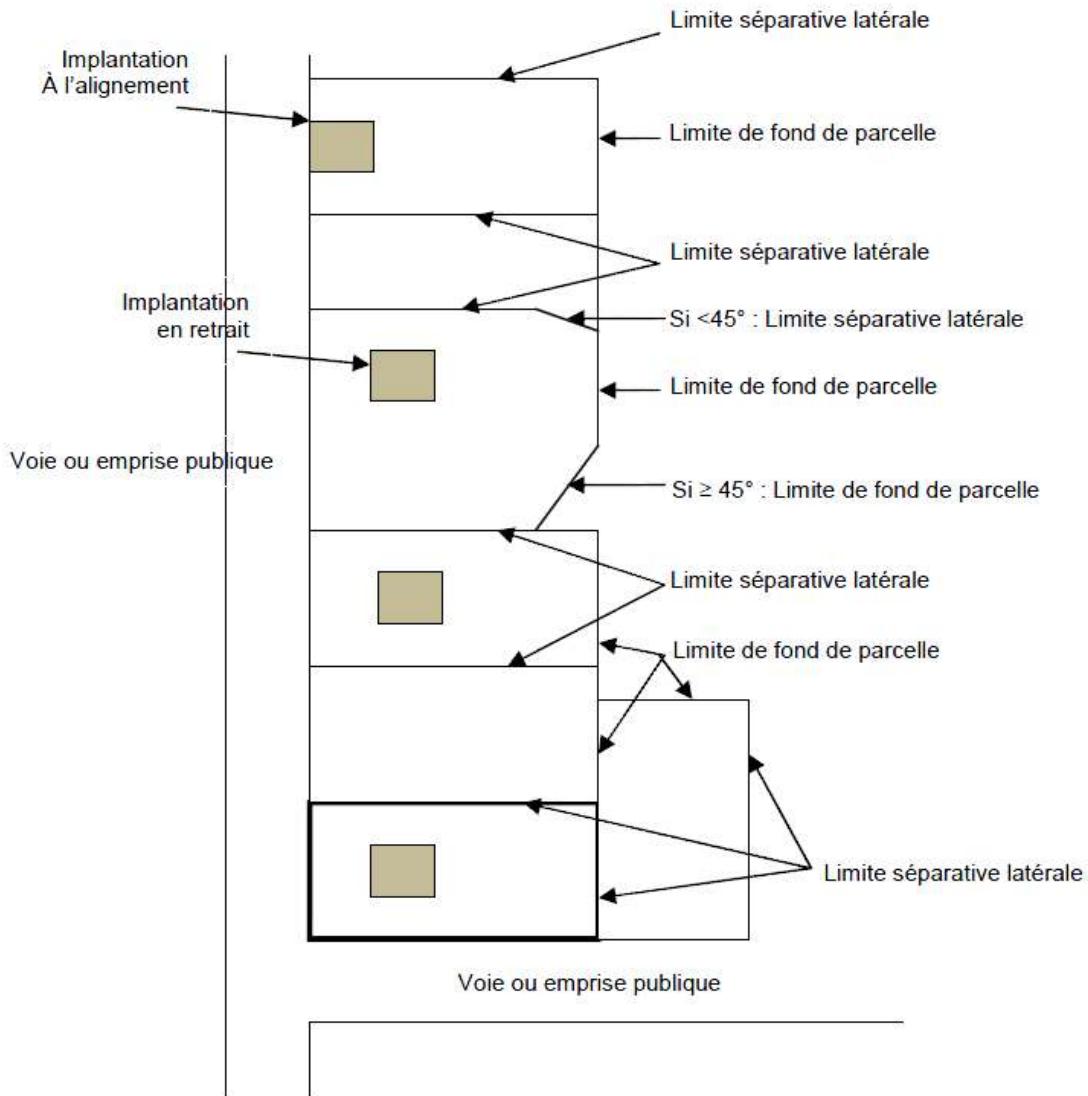
### Haie

Une haie est une structure végétale linéaire associant arbres, arbustes et arbrisseaux, sous-arbrisseaux et autres plantes indigènes (dont les lianes), participant à former une clôture entourant une unité foncière et constituant un abri à une faune locale et une flore spécifique. Elles devront être composées d'espèces endémiques et autochtones, telles que définies en annexe 2 du règlement.

### Limites séparatives

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

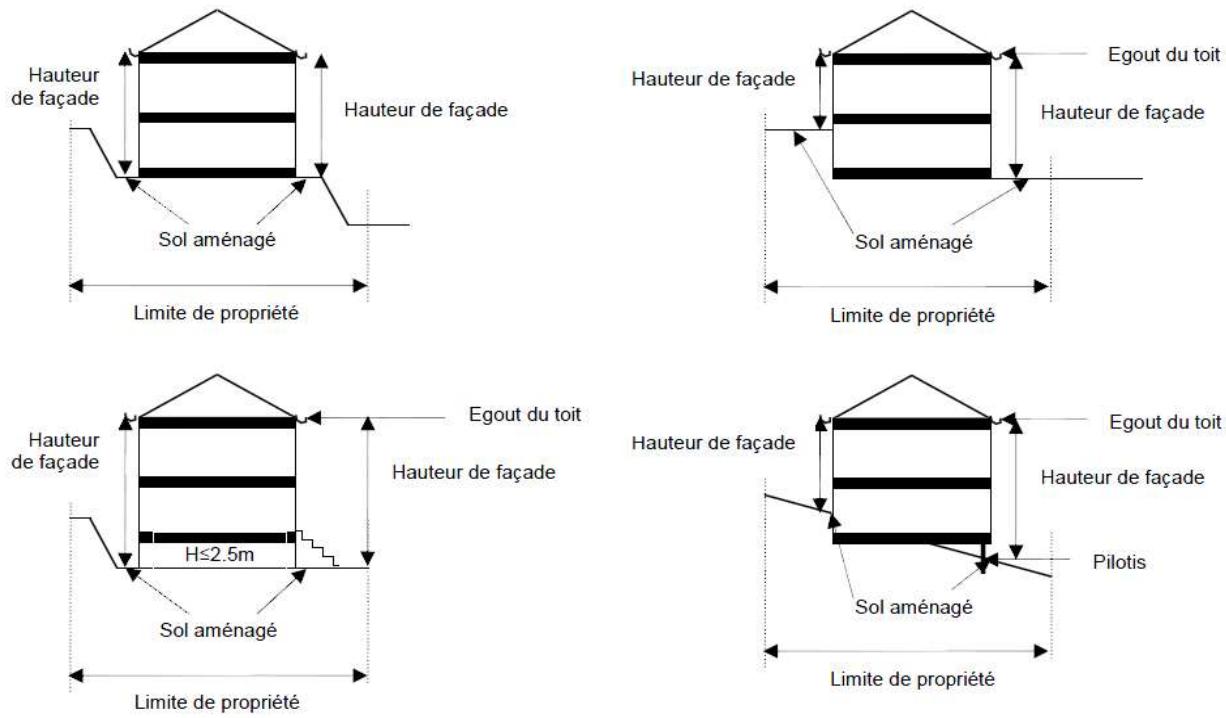
- o Latérales, et séparent deux parcelles qui donnent sur les voies ouvertes au public,
- o De fond de parcelle, et séparent deux parcelles sans avoir de contact avec des voies ouvertes au public.



### Mesure des hauteurs de construction

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

- o 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,
- o Du niveau de la plate-forme accueillant la construction, hors épaisseur d'espaces verts, de revêtement, et hors merlons ou remblais décoratifs.



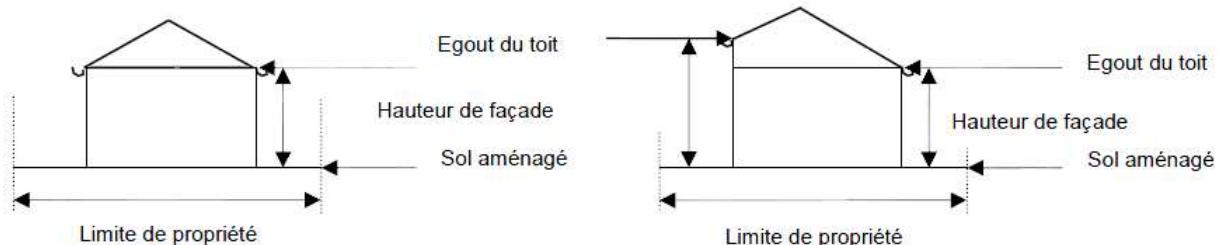
**Hauteur de construction :** La hauteur de la construction correspond à la hauteur de façade la plus haute, mesurée par rapport au niveau du sol aménagé, et ceci en tout point de la construction, selon le type de toiture considéré.

- o Pour les toitures pentues :

- La hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits.

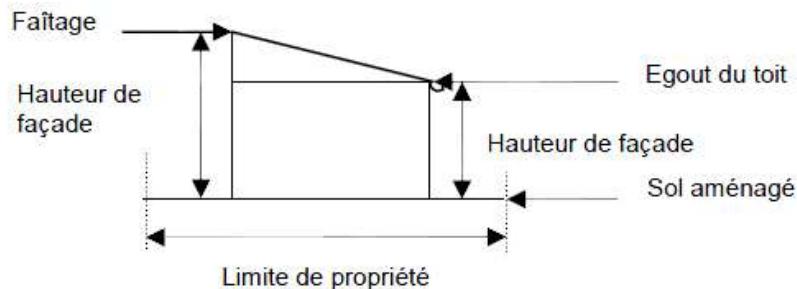
- o Pour les toitures à plusieurs pentes :

- La hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits.

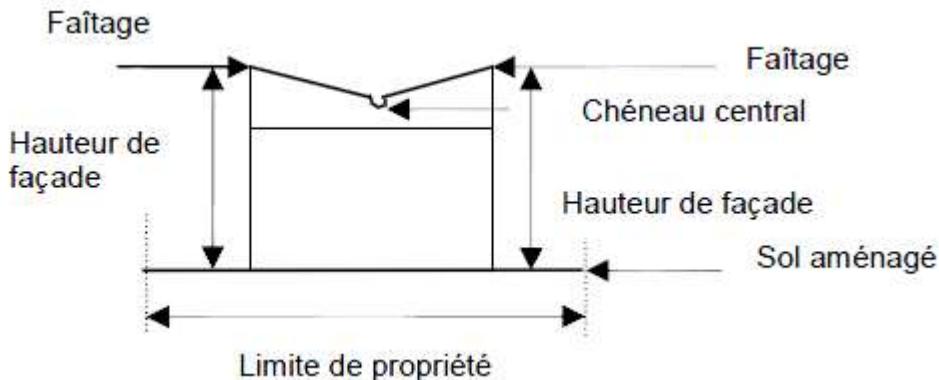


- o Pour les toitures monopentes :

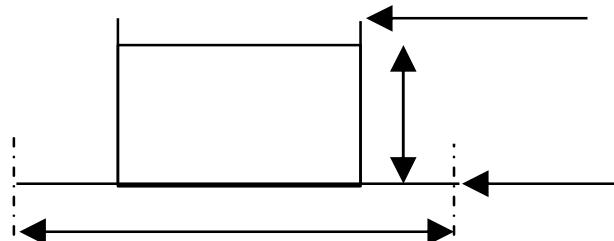
- Du côté où il n'y a pas d'égout, la hauteur de façade est mesurée au faîte le plus haut.



- o 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.



- o Pour les toitures terrasses :
  - La hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits.



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

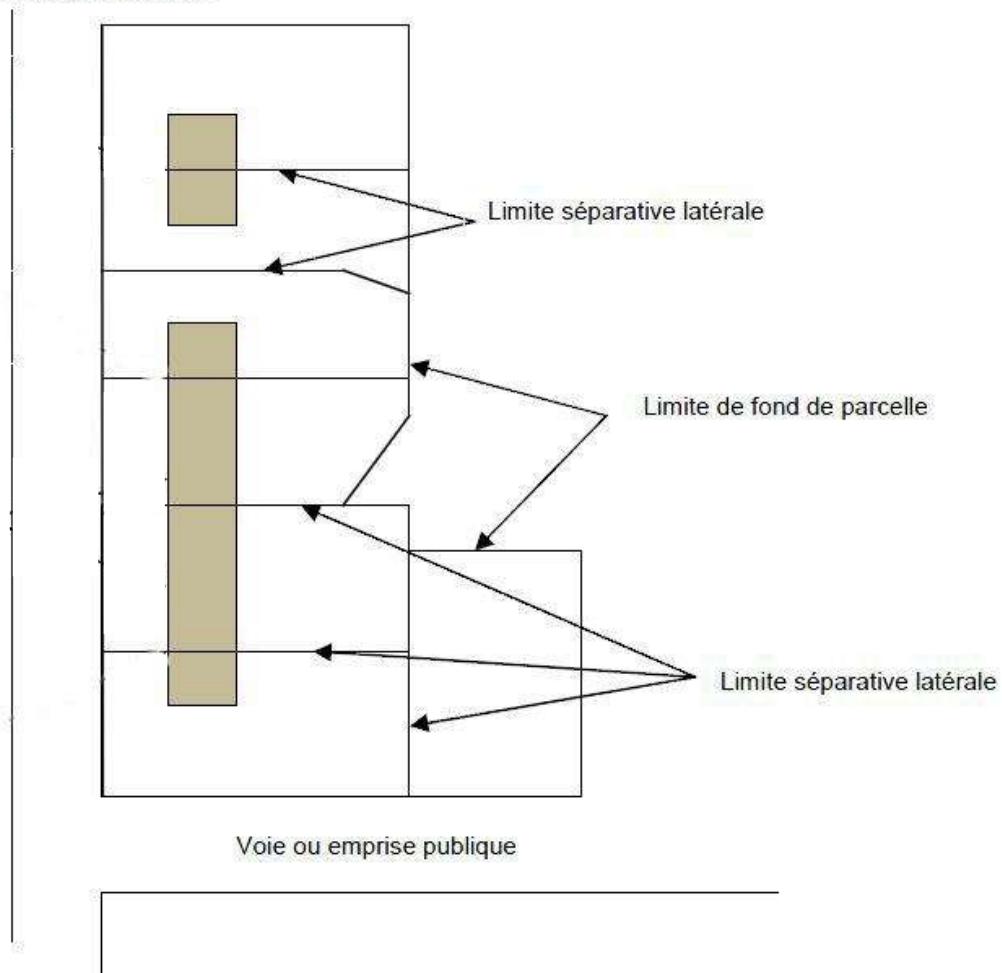
Dans le cas des toitures terrasses, la différence entre l'égout de toit et le plus haut niveau fini de l'acrotère ne doit pas dépasser 1m.

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 ou sur deux limites séparatives, les règles de mitoyenneté imposent que les constructions soient implantées dans une proportion minimale de 30% du pignon.

Voie ou emprise publique



### Mur pignon

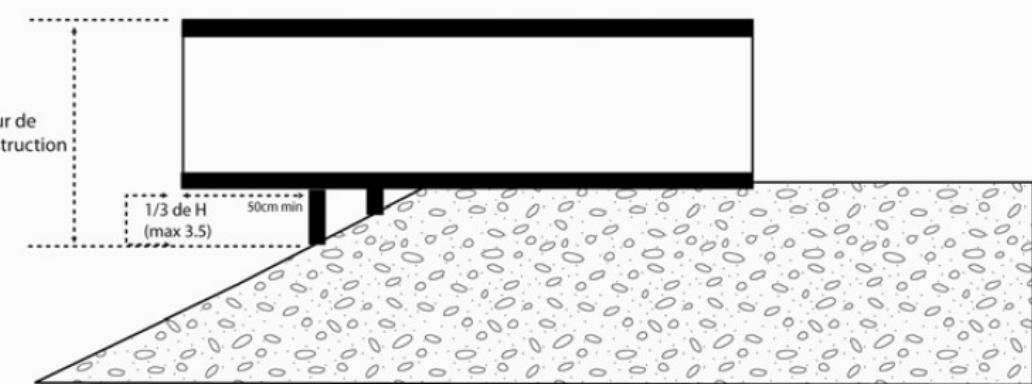
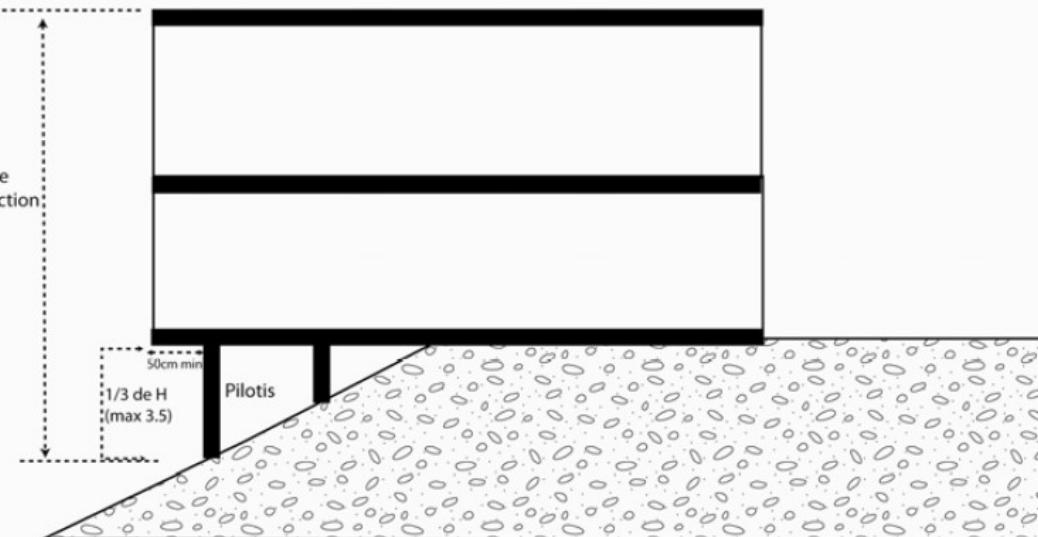
Un mur pignon est une façade latérale d'un bâtiment ou d'une construction ne comportant pas de baie principale. Dans les zones ZUA, ZUB, ZUAB et ZUAE, les murs pignons visibles depuis le domaine public sont interdits.

### 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 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 :

- a) Des surfaces de plancher hors-œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors-œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors-œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

La SHON est calculée en application de la Délibération n° 24 du 8 novembre 1989 modifiant la délibération n° 74 des 10 et 11 mars 1959 portant réglementation de l'urbanisme en Nouvelle-Calédonie et relative aux plans d'urbanisme et d'aménagement.

### **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.

### **Terrasses**

Les terrasses sont des plateformes extérieures 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 5 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES SUR L’ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC**

Sont interdits sur l'ensemble du périmètre de la ZAC :

- o L'activité minière,
- o Les constructions à usage touristique de type terrain de camping et caravaning,
- o Les exploitations agricoles.

# **ARTICLE 6 – ACCES VOIRIE SUR L’ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC**

## **6.1 - Accès :**

Toute parcelle doit être desservie par le minimum d'accès (entrées charretières) sur les voies ouvertes au public. 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 ouvertes au public, 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%.

## **6.2 - 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 publique et les voies en impasse visant à être rétrocédées sont interdites dans les zones d'habitations moyennement et peu denses.

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 :

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

# **ARTICLE 7 – DESSERTE ET RACCORDEMENT AUX RESEAUX SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC**

## **7.1 - Eau Potable :**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions techniques de la Ville.

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités située en zone naturelle doit être raccordée :

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

## **7.2 - Assainissement :**

### Eaux usées :

Toutes constructions à usage d'habitat ou d'activité doivent être raccordées au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés, après pré-traitement si leur nature l'exige.

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

Pour les habitations groupées de plus de six logements et les bâtiments collectifs, l'installation d'un bac à graisse est obligatoire.

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 dans le réseau est conditionnée à la signature d'une convention de rejet avec la Calédonienne Des Eaux.

### Cas particulier des eaux usées non domestiques :

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 :

Le système de gestion des eaux pluviales devra privilégier dans la mesure du possible la conservation des écoulements naturels. Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent permettre l'infiltration dans les sols des eaux pluviales. 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.

*Dans le cadre d'une mise en compatibilité avec le plan d'urbanisme directeur de Dumbéa en cours de révision et dans un souci d'harmoniser l'instruction des autorisations d'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, les nouvelles dispositions qui suivent, insérées aux alinéas 11 à 22 de l'article 7.2 par délibération n° 2-2023/APS du 16 février 2023, sont applicables à compter du caractère exécutoire du plan d'urbanisme directeur révisé conformément à l'article R. 112-7 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.*

Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit concevoir et réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, et qui doit prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir le bon fonctionnement des ouvrages.

Les eaux pluviales peuvent également être gérées à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble lors de leur création.

Les aménagements réalisés sur la parcelle favorisent l'infiltration dans les sols des eaux pluviales et garantissent leur écoulement dans le réseau public s'il existe.

Pour préserver la qualité des milieux aquatiques et ne pas agraver les risques d'inondation en aval, tout projet garantit la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les principes à mettre en œuvre sont les suivants (par ordre de priorité) :

- o Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols, favoriser les revêtements poreux (parking, allée, trottoir...);
- o Gérer les eaux pluviales à la source en cherchant dès que possible à infiltrer et à déconnecter les eaux pluviales des réseaux ;
- o Compenser les surfaces imperméabilisées indispensables, limiter les rejets pluviaux vers laval, restituer au milieu naturel et en dernier recours au réseau public, un débit régulé.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont 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.

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement ou extension générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> bénéficie de la mise en place d'un volume de stockage minimum des eaux pluviales.

Ce volume de rétention est déterminé sur la base d'un ratio de 20 litres / m<sup>2</sup> imperméabilisé (soit 2 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée), sans que ce volume puisse être supérieur à 2m3.

Dans tous les cas, le porteur de projet peut choisir de mettre en place une rétention des eaux pluviales d'un volume supérieur au volume exigé.

---

### *Modalités de calcul :*

$$V (l) = S (m^2) \times 20$$

$$\begin{aligned} & \text{Volume bassin (en litre)} = \\ & \text{Surface imperméabilisée (m}^2\text{)} \times 20 \text{ (mm - hauteur de pluie)} \end{aligned}$$

---

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet maximal (débit de fuite) de l'excédent des eaux collectées n'ayant pas pu être infiltrées est fixé à 3 litres par seconde.

Le projet exclura tous déversements sur l'espace public et la voirie.

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

- o Traitement des débits, le pétitionnaire pourra être sollicité pour réaliser des bassins de rétentions sur sa parcelle,
- o Traitement des boues,
- o Traitement des hydrocarbures,

- o Traitement des métaux lourds,
- o Le pétitionnaire devra réaliser des dispositifs de piégeage et de décantation sur sa parcelle afin de traiter la pollution terrigène et les matières en suspension des eaux pluviales.

Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>, l'évacuation des eaux résiduaires 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 1000m<sup>2</sup> 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.

### **7.3 - Électricité, 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 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **ARTICLE 8 – 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.

#### Toitures :

Les couleurs des toitures seront choisies parmi la palette des couleurs proposées en annexe 1 du règlement.

Chaque parcelle doit comporter au maximum le même type de toiture : forme, pente, pourcentage, etc...

Les toitures doivent s'intégrer dans une composition harmonieuse de l'ensemble et ne pas empêcher les vues vers le paysage.

#### Façades :

Toute façade sur voie ouvertes au public devra obligatoirement être animée de baies principales.

Pour toute construction, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Le parpaing non enduit est interdit. Les façades doivent être animées sans avoir recours à des artifices de type décor peint.

Les couleurs des façades sont choisies parmi la palette des couleurs proposées en annexe 1 du règlement. Les volumes principaux des constructions sont dans des tonalités assorties, de manière à garantir une harmonie de la zone. Les couleurs, tant pour les revêtements de façade que pour les menuiseries et les couvertures sont soit de même tonalité soit contrastées sans être agressives.

## ARTICLE 9 - 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.

La notion de surface cumulée de stationnement de plus de 1000m<sup>2</sup> comprend les places de stationnements et les voies les desservant.

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'ambigüité 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.

### 9.1 – 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 du domaine public, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

<b>Pour les locaux à usage d'habitation</b>	Les dispositions relatives au stationnement pour les locaux à usage d'habitation sont reportées aux articles 12 des différentes zones.	
<b>Pour les locaux à usage de bureaux</b>	- Par tranche de 35m <sup>2</sup> de SHON	- 1 place
<b>Pour les locaux à usage de commerces et d'artisanat</b>	- par tranche de 50 m <sup>2</sup>	- 1 place

<b>Pour l'hébergement hôtelier et les foyers d'hébergement d'un public spécifique</b>	- Pour les hôtels - Pour résidences hôtelières	- 1 place/ 3 chambres - 1 place/ chambre
	- Pour les résidences pour étudiants ou les foyers, par tranche de 5 logements	- 1 place
<b>Pour les locaux recevant du public : salles de spectacles, de réunions, de restaurant, de lieu de culte...</b>	- Par tranche de 35 m <sup>2</sup> de surface accessible au public.	- 1 place
<b>Pour les établissements d'enseignement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maternelle et primaire :</li> <li>- Secondaire et supérieur,</li> <li>- Garderie et crèches</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place / classe + une zone de dépose</li> <li>- 4 places / salle de classe + une zone de dépose</li> <li>1 place/50m<sup>2</sup> de SHON + une zone de dépose</li> </ul>
<b>Pour les locaux à usage d'hôpital, de clinique, ou de maison de retraite médicalisée</b>	- Par tranche 80m <sup>2</sup> de SHON	- 1 place
<b>Pour les locaux à usage d'entrepôts en rapport à l'activité commerciale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Par tranche de 100m<sup>2</sup> de SHON,</li> <li>- Pour le dépôt des conteneurs de marchandises, par tranche de 200 m<sup>2</sup> de SHON</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place</li> <li>- 1 place minimum, puis 1 place supplémentaire par tranche de 200 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Pour les activités logistiques et locaux à usage unique de stockages :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les véhicules des visiteurs et des employés, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Moins de 400 m<sup>2</sup> de SHON :</li> <li>▪ De 401 m<sup>2</sup> à 2 000 m<sup>2</sup> de SHON :</li> <li>▪ Au-delà de 2 001 m<sup>2</sup> de SHON :</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON</li> <li>1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de SHON</li> <li>1 place par tranche de 400 m<sup>2</sup> de SHON</li> </ul>

<p>- Pour les conteneurs ou les poids lourds, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Moins de 400 m<sup>2</sup> de SHON :</li> <li>▪ De 401 m<sup>2</sup> à 2 000 m<sup>2</sup> de SHON :</li> <li>▪ Au-delà de 2 001 m<sup>2</sup> de SHON :</li> </ul>	<p>1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de SHON</p> <p>1 place par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SHON</p> <p>1 place par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SHON</p>
---	---

Mode de calcul : le calcul s'applique par catégorie (3 catégories : moins de 400m<sup>2</sup>, de 401 à 2000m<sup>2</sup>, au-delà de 2001 m<sup>2</sup>), exemples de calcul :

- Bâtiment de 350 m<sup>2</sup> de SHON :
  - o Relève de la catégorie moins de 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de SHON :
  - o Relève de la catégorie au-delà de 2 001m<sup>2</sup> 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).**

Pour les parcelles bénéficiant d'un parking au cœur de la parcelle, il devra être prévu un système de retournement des voitures au sein de la parcelle.

#### Nappe de stationnement extérieure de plain-pied :

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.

Dès lors que la surface de stationnement sur la parcelle compte plus de 3 places de 2,5 m x 5 m, il sera exigé qu'un tiers de cette surface soit réalisé en surface drainante.

#### Nappe de stationnement intégrée au bâti :

Si les places sont intégrées au bâti, le parking devra représenter moins des 2/3 de la façade principale.

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

## 9.2 – 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 mètres x 1,20 mètres pour les 2 roues.

Afin d'assurer, en dehors du domaine public, le stationnement des deux roues motorisées, 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.

## 9.3 – Autres types de stationnement

Dans les opérations de logements collectifs ou les équipements publics et privés recevant du public, il doit être prévu des locaux ou emplacements nécessaires pour répondre aux besoins de stationnement des bicyclettes et des voitures d'enfants. Les locaux ou emplacements seront obligatoirement clos et couverts, excepté pour les commerces et équipements.

Pour les bicyclettes et poussettes, il est exigé :

<b>Constructions d'habitat collectif</b>	1 % minimum de la SHON, avec un minimum de 2 places vélo et sans être supérieur à 50m <sup>2</sup>	
<b>Bureaux et activités tertiaires</b>	Pour toute tranche entamée de plus de 75 m <sup>2</sup>	1 % minimum de la SHON, avec un minimum de 2 places vélo.
<b>Équipements d'enseignement</b>	- Primaire : - Secondaire et Supérieur :	- 1 place par classe - 10% de la SHON des classes
<b>Activités industrielles et artisanales</b>	Pour toute tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> SHON	2m <sup>2</sup> sans être supérieur à 50m <sup>2</sup>
<b>Résidence pour étudiants et foyers</b>	Par logement :	1 m <sup>2</sup>
<b>Commerces et autres équipements</b>	Ils devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	1 place vélo, pour 6 places de véhicules motorisés réalisés, avec un minimum de 2 places

Ces locaux ou ces emplacements sont (à l'exception des emplacements pour commerces et équipements) :

- o Situés en rez-de-chaussée de la construction à hauteur de 50% minimum des besoins et 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.

## ARTICLE 10 – TERRASSEMENTS ET TALUS

Le projet favorisera l'implantation sur le terrain naturel, parallèle aux courbes de niveaux.

Les terrassements et l'implantation des constructions sont faits de manière 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 risbermes horizontales plantées, de 2 mètres minimum.

Les murs de soutènement devront être composés de matériaux « sobres » (par exemple : béton banché finition lasuré, mur gabion, bois, etc.).

Les talus et les risbermes laissés libres devront être végétalisés par des strates herbacées, arbustives et arborescentes, dans un esprit de renaturation. Aucun autre usage ou fonction ne seront autorisé sur les talus, hormis l'implantation d'une clôture, dans les conditions définies article 11 des dispositions générales.

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 et/ou ouvrage de soutènement. Ce dispositif doit permettre la retenue des fines et matières en suspension.

Lorsque le projet :

- o Présente des déblais ou des remblais dont la hauteur cumulée est au moins égale à 3,00 mètres ;
- o Ou présente une surface dont la plus grande dimension est supérieure ou égale à 50 mètres ;
- o Ou 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 11- CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur de 2m maximum.

### POUR LES ZONES URBAINES (ZUA, ZUAB, ZUB, ZUAE, ZUL, ZUE) :

⇒ En limite d'emprise publique :

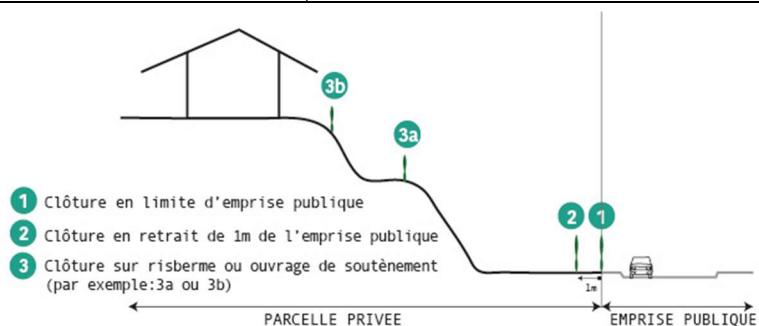
La composition de la clôture devra s'harmoniser avec les autres clôtures observées dans l'environnement proche. Elles seront doublées d'une haie végétale, composée d'espèces endémiques et autochtones diversifiées. Pour le choix des espèces, il conviendra de se référer à la liste des espèces autorisées, présente en annexe 2 de ce règlement.

Elles seront implantées :

Soit, en alignement sur les voies ouvertes au public.	Soit, en retrait de 1,0 mètre des voies ouvertes au public.	Soit sur une risberme ou en haut d'un talus, en cas d'ouvrage de soutènement.
Dans ce cas, la hauteur des clôtures sera mesurée par rapport à	Dans ce cas, la hauteur des clôtures sera mesurée par rapport à	Dans ce cas, son implantation respectera au mieux l'alignement ou ordonnancement qui

<p>l'espace aménagé du domaine public.</p> <p>Elles seront obligatoirement ajourées et présenteront au minimum 40% de vide. L'occultation des parties privatives est assurée par la densité de la végétation disposée dans le domaine privé, au-delà de la clôture.</p> <p>Les clôtures devront respecter l'une des typologies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Clôture sur muret ou mur bahut avec barreaudage vertical ou organique (en bois, fer forgé, etc...). Le muret en continuité d'une façade est constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Le muret est d'une hauteur comprise entre 40 cm à 60cm.</li> <li>• Barreaudage vertical ou organique posé directement au sol</li> <li>• Grillage métallique rigide sur potelet, de couleur verte.</li> </ul>	<p>l'espace aménagé du domaine public.</p> <p>Les clôtures respecteront l'une des typologies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Clôture sur muret ou mur bahut avec barreaudage vertical ou organique (en bois, fer forgé, etc...). Le muret en continuité d'une façade est constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Le muret est d'une hauteur comprise entre 40 cm à 60cm.</li> <li>• Barreaudage vertical ou organique posé directement au sol.</li> <li>• Grillage métallique rigide sur potelet, de couleur verte.</li> <li>• Murs pleins, ou murs en gabion, à condition que la bande de 1 mètre créée soit végétalisée de manière à masquer la clôture et qu'elle soit entretenue par le pétitionnaire.</li> </ul>	<p>préexisterait sur les parcelles voisines. La clôture aura une hauteur de 1, 60m maximum. Elle sera ajourée et présentera au minimum 40% de vide. Elle respectera l'une des typologies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dispositif de clôtures entièrement ajourées (type grillage métallique rigide sur potelet, maille rectangulaire, de couleur verte). Les mailles plastifiées sont proscrites.</li> <li>• Barreaudage vertical ou organique posé directement au sol, de couleur verte.</li> </ul>
--	--	--

*Différentes implantations possibles des clôtures en limite d'emprise publique.*



*Illustration visant à expliquer la règle.*

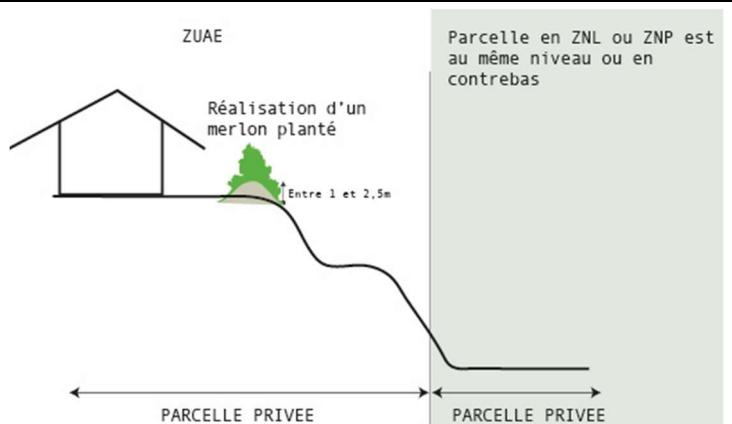
*Elle n'est pas exhaustive et n'a pas de valeur réglementaire.*

⇒ **Sur limite séparative et sur fond de lot :**

**Concernant les zones ZUAE :**

Lorsque le fond de parcelle est en contact avec une zone naturelle ZNL ou ZNP :

Si la construction projetée en ZUAE est en hauteur ou au même niveau (à plus ou moins 2 m), par rapport à la zone naturelle, il est imposé : la réalisation d'un merlon planté sur la parcelle d'une hauteur comprise entre 1 et 2,5 m, permettant de masquer les constructions. Ce merlon planté devra être composé d'arbres de hautes tiges et d'une strate arbustive sur les pentes.



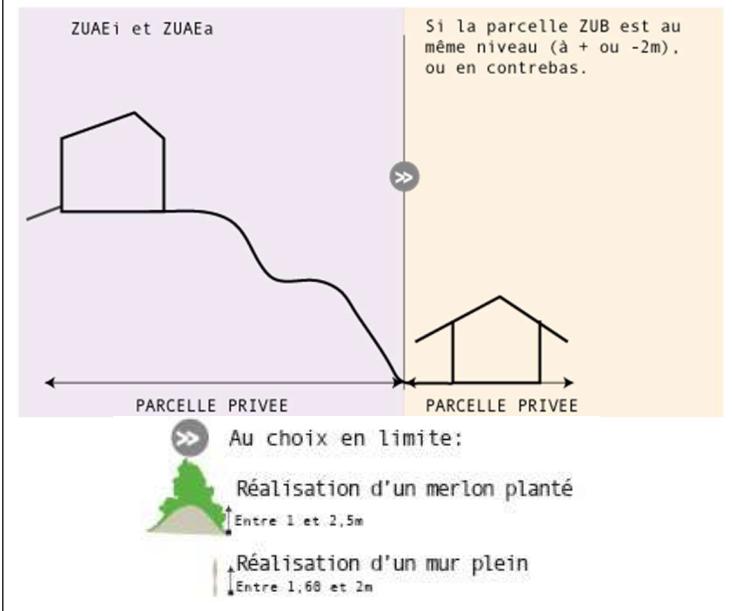
*Illustration non exhaustive visant à expliquer la règle et n'ayant de valeur réglementaire*

#### Concernant les zones ZUAEi et ZUAEa :

Lorsque le fond de parcelle ou une limite séparative est en contact avec la zone ZUB :

Si la construction projetée en ZUAEa ou ZUAEi est en hauteur ou au même niveau que la zone ZUB (à plus ou moins 2m), il est imposé au choix en limite de parcelle sur la zone ZUAEi ou ZUAEa :

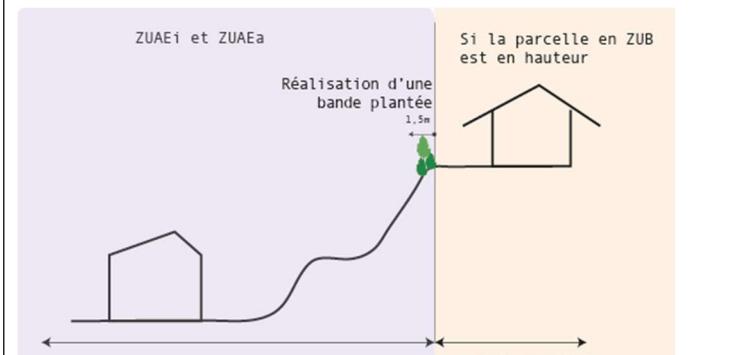
- La réalisation d'un merlon planté d'une hauteur comprise entre 1 et 2,5m, masquant la nouvelle construction,
- Ou la réalisation d'un mur plein, d'une hauteur comprise entre 1,60m et 2m, masquant la nouvelle construction.



*Illustration non exhaustive, visant à expliquer la règle et n'ayant pas de valeur réglementaire.*

Si la construction projetée en ZUAEa ou ZUAEi est en contrebas par rapport à la parcelle zonée en ZUB (dénivelé de plus de 2 m), il est imposé :

- La réalisation d'une bande d'espaces verts plantée d'arbres et d'arbustes, large de 1,5 m sur la limite de parcelle concernée. Cet espace devra être entretenu par le pétitionnaire.



*Illustration non exhaustive, visant à expliquer la règle et n'ayant pas de valeur réglementaire.*

⇒ **Quelle que soit l'implantation de la clôture :**

- o Les clôtures de couleurs vives sont interdites,
- o Les clôtures constituées de murs maçonnes laissés bruts sont interdites dans les zones urbaines,
- o Les clôtures constituées de barbelés ou électrifiées sont interdites dans les zones urbaines,
- o 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.

**POUR LES ZONES NATURELLES :**

Les clôtures pleines sont interdites.

Les soubassements sont interdits et les clôtures grillagées doivent être à maille large.

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 11 des Dispositions générales.

## **ARTICLE 12 - 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.

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# **ZONE ZUA**

## **ZONE URBAINE DENSE**

### **CARACTERISTIQUES 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.

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 transparencies visuelles sur les coeurs 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 :

- o Les constructions à destination de l'habitation,
- o Les constructions à destination de l'hébergement hôtelier,
- o Les constructions à destination de l'usage de bureaux,
- o Les constructions à destination du commerce,
- o Les constructions à destination de services,
- o Les constructions à destination de l'artisanat si elles répondent aux conditions suivantes :
  - Qu'elles soient en rapport direct et indissociables de la zone urbaine mixte,
  - Qu'elles n'engendrent pas de gênes ou de nuisances pour les constructions à usage d'habitation,
  - Qu'elles garantissent une harmonie architecturale avec le cadre bâti environnant.
- o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **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 :

- o Les constructions à destination de l'industrie,
- o Les constructions à usage unique d'entrepôt.

## **ARTICLE ZUA 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 6 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 6 des dispositions générales.

RAZ ZAC PANDA – Modification n°3 - 2022

Il peut 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 ZUA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».

## **ARTICLE ZUA 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES**

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.

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

## **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 du retrait est de 1,80m. 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.

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

### **7.1 - Limites séparatives latérales :**

Les constructions sont implantées :

- o Soit en limite séparative,
- o 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 :

- o Soit en limite séparative latérale,

RAZ ZAC PANDA – Modification n°3 - 2022

- o Soit en retrait de 4m minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

#### **7.4- Locaux poubelles**

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.

### **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 :

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

### **ARTICLE ZUA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Seule l'emprise au sol des annexes est réglementée :

En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 25 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE ZUA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des façades est de 10 mètres avec un attique possible à 13 mètres maximum, sans dépasser R+2+attique.

Dans le cas des toitures terrasses, la différence entre l'égout de toit et le plus haut niveau fini de l'acrotère ne doit pas dépasser 1,00 mètre et s'ajoute à la hauteur maximale des façades.

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

### **ARTICLE ZUA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 11 du chapitre « dispositions générales,».

#### Volumétrie :

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 décrits à l'article 4 du chapitre « Dispositions générales ».

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

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

- o Avoir une profondeur maximale de 5 mètres,
- o Être en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu extérieur des façades sur voie,
- o Comporter des garde-corps fins et ajourés,

- o Comporter des sous faces de dalles traitées par des revêtements de qualité,
  - o 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.

### Façades :

<p>Les façades des constructions bénéficieront d'une protection solaire qui sera assurée au choix :</p> <p>-par un débord de toit, avec un rapport minimum de <math>D/h &gt; 0,2</math>, avec D = largeur du débord de toit et h = hauteur de la façade, doté d'un dispositif de récupération des eaux pluviales sur le domaine privé.</p>	
<p>The diagram shows a triangular gable roof. A vertical line from the peak to the base represents the height of the facade, labeled 'h= hauteur de la façade'. A horizontal line extending beyond the vertical wall at the base represents the overhang, labeled 'D= Débord de toit'. The angle between the vertical wall and the overhanging roof is indicated by a bracket.</p>	<p>Illustration non exhaustive, visant à expliquer la règle et n'ayant pas de valeur réglementaire</p>
<p>- et/ou par tout autre dispositif justifiant de sa capacité à assurer une protection solaire des façades (balcons, casquettes, auvents,...).</p>	

### Les auvents sont autorisés aux conditions suivantes :

- o 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 3,50 mètres. 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 1,40 mètre minimum sur les voies publiques ou privées, ou sur l'emprise publique. Ils ne doivent pas déborder de plus de 0,50 mètres par rapport à la bordure du trottoir,
- o 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 1,20 mètre 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 sous réserve que les 2 premiers mètres en partant du sol soient réalisés en matériau résistant (type fonte et similaire).

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.

## Ouvrants :

Concernant les ouvertures des bâtiments :

Sur des façades exposées au Nord (0°) et au Sud (180°), à plus ou moins 30° :

- o La surface des ouvrants devra représenter 20% minimum des façades exposées au Nord et au Sud,
- o Les dispositions de type paysage seront privilégiées (largeur > hauteur).

Sur des façades exposées à l'Est (90°) et à l'Ouest (270°), à plus ou moins 30° :

Les parois vitrées de plus de 1 m<sup>2</sup> devront être protégées par un ou plusieurs des dispositifs suivants :

- o Volets extérieur
- o Store extérieur,
- o Auvent, casquette, balcon, débord de toiture avec un rapport minimum d/h > 1,2 (d = largeur du pare-soleil ; h = hauteur de l'ouvrant à protéger).

Les garde-corps des balcons assureront une porosité de 15% minimum.

## **ARTICLE ZUA 12 – STATIONNEMENT**

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 9 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 :

- o Pour tous les logements : 1.5 places /logement,

Dans le cas d'une mixité logements / bureaux-commerces dans le cadre d'un ou plusieurs programmes, le nombre de places de stationnement exigées pour les bureaux est divisé par 2, si :

- o un ou plusieurs opérateurs s'engagent à réaliser conjointement et simultanément leurs programmes sur un même îlot / foncier ou sur plusieurs îlots / fonciers contigus ;
- o 50 à 60 % des S.H.O.N. sont affectées aux logements et 40 à 50 % des S.H.O.N. affectées aux bureaux et/ou commerces.

## **ARTICLE ZUA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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 césures 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 m<sup>2</sup>.

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.

# **ZONE ZUAB**

## **ZONE URBAINE MIXTE**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Les espaces réglementés par les articles de la zone ZUAB ont pour vocation d'accueillir des constructions mixtes denses.

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

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

## **ARTICLE ZUAB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES**

Sont autorisés :

- o Les constructions à destination de l'habitation,
- o Les constructions à destination de l'hébergement hôtelier,
- o Les constructions à destination de l'usage de bureaux,
- o Les constructions à destination du commerce,
- o Les constructions à destination de services,
- o Les constructions à destination de l'artisanat si elles répondent aux conditions suivantes :
  - Qu'elles soient en rapport direct et indissociables de la zone urbaine mixte,
  - Qu'elles n'engendrent pas de gênes ou de nuisances pour les constructions à usage d'habitation,
  - Qu'elles garantissent une harmonie architecturale avec le cadre bâti environnant.
- o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **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 :

- o Les constructions à destination de l'industrie,
- o Les constructions à usage unique d'entrepôt,

## **ARTICLE ZUAB 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 6 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 6 des dispositions générales.

Il peut néanmoins être autorisé deux entrées charretières maximum par lot 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 7 du chapitre « dispositions générales ».

## **ARTICLE ZUAB 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES**

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.

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

## **ARTICLE ZUAB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport aux voies ouvertes au public :

- La façade d'une construction, s'implante par rapport aux voies ouvertes au public avec un retrait au moins égal à 4 mètres.
- La zone de retrait sur les voies ouvertes au public, 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 ouvertes au public, 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 (commerces),
  - o Pente de terrain supérieure à 20%.

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

Si la pente du terrain est supérieure à 20%, les annexes ou carports peuvent être autorisés en alignement des voies ouvertes au public. Dans ce cas, ils doivent participer au soutènement du terrain et sont intégrés au dispositif de clôture.

## **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 - Locaux poubelles**

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.

## **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 20m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE ZUAB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

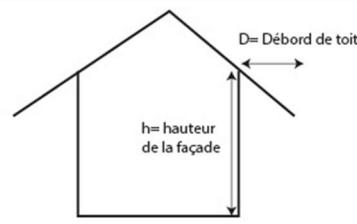
Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades est de 13 mètres avec un attique possible à 16 mètres maximum, sans dépasser R+3+attique.

Dans le cas des toitures terrasses, la différence entre l'égout de toit et le plus haut niveau fini de l'acrotère ne doit pas dépasser 1 mètres et s'ajoute à la hauteur maximale des façades de 13 mètres autorisée.

## ARTICLE ZUAB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 11 du chapitre « dispositions générales »

Façades :

Les façades des constructions bénéficieront d'une protection solaire qui sera assurée au choix :	
- par un débord de toit, avec un rapport minimum de $D/h > 0,2$ , avec D = largeur du débord de toit et h = hauteur de la façade, doté d'un dispositif de récupération des eaux pluviales sur le domaine privé.	
Illustration non exhaustive, visant à expliquer la règle et n'ayant pas de valeur réglementaire	
- et/ou par une végétalisation du sol (pelouse, arbres, arbustes), sur une bande de 3 mètres à compter des façades, sur au moins les $\frac{3}{4}$ du périmètre.	
- et/ou par tout autre dispositif justifiant de sa capacité à assurer une protection solaire des façades (balcons, casquettes, auvents,...).	

Ouvrants :

Concernant les ouvertures des bâtiments :

Sur des façades exposées au Nord( $0^\circ$ ) et au Sud ( $180^\circ$ ), à plus ou moins  $30^\circ$  :

- o la surface des ouvrants devra représenter 20% minimum des façades exposées au Nord et au Sud,
- o les dispositions de type paysage seront privilégiées (largeur > hauteur).

Sur des façades exposées à l'Est ( $90^\circ$ ) et à l'Ouest ( $270^\circ$ ), à plus ou moins  $30^\circ$  :

Les parois vitrées de plus de 1 m<sup>2</sup> devront être protégées par un ou plusieurs des dispositifs suivants :

- o Volets extérieur,
- o Store extérieur,
- o Auvent, casquette, balcon, débord de toiture avec un rapport minimum  $d/h > 1,2$  (d = largeur du pare-soleil ; h = hauteur de l'ouvrant à protéger).

Les allèges fixes sous les ouvrants sont proscrites.

Les garde-corps des balcons assureront une porosité de 15% minimum.

## **ARTICLE ZUAB 12 – STATIONNEMENT**

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 9 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 correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

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

Dans le cas de stationnement en sous-sol, l'accès se fera directement par des rampes depuis les voiries publiques ou privées. Ces rampes seront incluses dans le bâtiment et seront limitées à une pente de 15%, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, la pente de la rampe ne devra pas dépasser 20%.

## **ARTICLE ZUAB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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.

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.

## **ZONE ZUB**

### **ZONE URBAINE RESIDENTIELLE**

#### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Les espaces réglementés par les articles de la zone UB ont pour vocation des constructions à usage d'habitation moyennement denses et peu denses en recherchant un équilibre paysager entre bâti et végétal.

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

- o Le sous-secteur ZUB2, dont l'affectation est d'accueillir des constructions à usage d'habitation moyennement dense. Sur les terrains fortement contraints par le relief, certaines parcelles du sous-secteur ZUB2 sont indiquées avec la lettre r. Cet indice autorise des règles adaptées ponctuellement pour permettre la construction de ces parcelles,
- o Le sous-secteur ZUB3, dont l'affectation est l'accueil de constructions d'habitations peu dense, à raison d'une construction par parcelle.

## **ARTICLE ZUB 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES**

Sont autorisés :

- o Les constructions à destination de l'habitation,
- o Les constructions à destination de l'hébergement hôtelier,
- o Les constructions à destination de l'usage de bureaux, dans la limite de 100m<sup>2</sup> SHON,
- o Les constructions à destination de commerces, dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface ouverte au public,
- o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **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 destination de l'artisanat,
- o Les constructions à destination de l'industrie,
- o Les constructions à destination d'entrepôt.

## **ARTICLE ZUB 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 6 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 6 des dispositions générales.

Dans le cadre d'un groupement d'habitations ou d'un groupement de parcelles, au-delà de 40 mètres de long sur rue, il peut être autorisé dans le sous-secteur ZUB2, deux entrées charretières maximum par lot et par voie.

## **ARTICLE ZUB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».

## **ARTICLE ZUB 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES**

Pour être constructible, toute parcelle totalement située dans les sous-secteurs ZUB2 ou ZUB3 ou toute partie de parcelle située dans les sous-secteurs ZUB2, ou ZUB3, doit avoir une surface minimum de 4 ares.

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 OUVERTES AU PUBLIC**

Dans les sous-secteurs ZUB2 ou ZUB3, à l'exception des parcelles indiquées r, contraintes par le relief : les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport aux voies ouvertes au public :

La façade d'une construction s'implante en retrait, à une distance des limites de voies ouvertes au public, au moins égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée sans toutefois être inférieure à 3 mètres,

Si la pente du terrain est supérieure à 20%, les annexes ou carports peuvent être autorisés en alignement des voies ouvertes au public. 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 :**

- Sous-secteur ZUB2 les constructions peuvent être implantées :
  - o Soit sur une seule limite séparative latérale,
  - o Soit en retrait de toutes les limites séparatives latérales.
- Sous-secteur ZUB3 : la construction est implantée en retrait de toutes les limites séparatives latérales.

Dans tous les sous-secteurs ZUB2, ou ZUB3, 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 les sous-secteurs ZUB2, ou ZUB3, 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 le sous-secteur ZUB2, les carports et annexes peuvent être implantés :

- o En limite séparative latérale.

Dans le sous-secteur ZUB3, les carports et annexes sont implantés :

- o En retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

### **7.4 - Locaux poubelles**

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.

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

Dans le sous-secteur 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 le sous-secteur ZUB3, il n'y a pas de règle spécifique à la zone.

## **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 20m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

## **ARTICLE ZUB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans les sous-secteurs ZUB2 ou ZUB3, la hauteur maximale des façades est de 7 mètres sans dépasser R+1, sauf pour les parcelles indiquées en r.

Dans le sous-secteur ZUB2, pour les parcelles indiquées en r, la hauteur maximale des façades est de 10 mètres sans dépasser R+2.

Dans les sous-secteurs ZUB2, ZUB3, la hauteur maximale des façades des annexes est de 4 mètres.

Dans le cas des toitures terrasses, la différence entre l'égout de toit et le plus haut niveau fini de l'acrotère ne doit pas dépasser 1m et s'ajoute à la hauteur maximale des façades de 7 mètres autorisée.

## **ARTICLE ZUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 11 du chapitre « dispositions générales »

Façades :

Les façades des constructions bénéficieront d'une protection solaire qui sera assurée au choix :

<p>- par un débord de toit, avec un rapport minimum de <math>D/h &gt; 0,2</math>, avec <math>D</math> = largeur du débord de toit et <math>h</math> = hauteur de la façade, doté d'un dispositif de récupération des eaux pluviales sur le domaine privé.</p>	
	<p>Illustration non exhaustive, visant à expliquer la règle et n'ayant pas de valeur réglementaire</p>
<p>- et/ou par une végétalisation du sol (pelouse, arbres, arbustes), sur une bande de 3 mètres à compter des façades, sur au moins les <math>\frac{3}{4}</math> du périmètre.</p> <p>- et/ou par tout autre dispositif justifiant de sa capacité à assurer une protection solaire des façades (balcons, casquettes, auvents,...).</p>	

#### Ouvrants :

Concernant les ouvertures des bâtiments :

Sur des façades exposées au Nord ( $0^\circ$ ) et au Sud ( $180^\circ$ ), à plus ou moins  $30^\circ$  :

- o La surface des ouvrants devra représenter 20% minimum des façades exposées au Nord et au Sud,
- o Les dispositions de type paysage seront privilégiées (largeur > hauteur).

Sur des façades exposées à l'Est ( $90^\circ$ ) et à l'Ouest ( $270^\circ$ ), à plus ou moins  $30^\circ$  :

Les parois vitrées de plus de  $1 \text{ m}^2$  devront être protégées par un ou plusieurs des dispositifs suivants :

- o Volets extérieurs,
- o Store extérieur,
- o Auvent, casquette, balcon, débord de toiture avec un rapport minimum  $d/h > 1,2$  ( $d$  = largeur du pare-soleil ;  $h$  = hauteur de l'ouvrant à protéger).

Les allèges fixes sous les ouvrants sont proscrites.

Les garde-corps des balcons assureront une porosité de 15% minimum.

## ARTICLE ZUB 12 – STATIONNEMENT

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 9 du chapitre « dispositions générales ».

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

- o Pour tous les logements : 2 places /logement.

## ARTICLE ZUB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le sous-secteur ZUB2 : 30% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en pleine terre,

Dans le sous-secteur ZUB3 : 40% minimum de la surface totale du terrain doit être aménagée en espace vert en pleine terre,

## **ARTICLE ZUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Dans le sous-secteur ZUB2 : le Coefficient d'Occupation des Sols maximum autorisé est de 0,4 ;

Dans le sous-secteur ZUB3 : le Coefficient d'Occupation des Sols maximum autorisé est de 0,3 ;

# ZONE ZUAE

## ZONES URBAINES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

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

Dans la zone ZUAE, on distingue :

- o Le sous-secteur ZUAEa, dont l'affectation est d'accueillir des activités artisanales,
- o Le sous-secteur ZUAEi, dont l'affectation est d'accueillir des activités industrielles,
- o Le sous-secteur ZUAEc, dont l'affectation est d'accueillir des activités commerciales et de bureaux.

## ARTICLE ZUAE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- o Les constructions à destination de l'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées **au logement des personnes** dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité,
  - qu'en outre, leur SHON n'excède pas le 1/3 de la surface dédiée à l'activité dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHON,
  - qu'elles soient indissociables du bâtiment d'activités.
- o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont autorisées selon les zones :

- o Dans le sous-secteur ZUAEa :
  - Les constructions à destination de l'usage de bureaux à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociable de l'activité artisanale,
  - Les constructions à destination de l'artisanat,
  - Les constructions à destination d'entrepôt dans les proportions suivantes :

SHON des constructions	Pourcentage maximum des surfaces de stockage autorisé
Jusqu'à 500 m <sup>2</sup>	80%
De 501 m <sup>2</sup> à 1 000 m <sup>2</sup>	85%
Au-delà de 1 001 m <sup>2</sup>	90%

- o Dans le sous-secteur ZUAEi :
  - Les constructions à destination de l'usage de bureaux à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociable de l'activité industrielle,
  - Les constructions à destination de l'industrie,
  - Les constructions à destination de la fonction d'entrepôt.
- o Dans le sous-secteur ZUAEc :
  - Les constructions à usage de bureaux,
  - Les constructions à usage de commerces,
  - Les constructions à usage d'hébergements hôteliers.

## **ARTICLE ZUAE 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 Toutes les constructions à destination unique d'habitation,
- o Les constructions à destination de l'hébergement hôtelier, sauf dans le sous-secteur ZUAEc,
- o Les constructions à destination de la fonction unique d'entrepôt en sous-secteur ZUAEc et ZUAEa.

## **ARTICLE ZUAE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 6 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 6 des dispositions générales.

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

## **ARTICLE ZUAE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les dispositions relatives à la desserte par les réseaux sont définies à l'article 7 du chapitre « dispositions générales ».

## **ARTICLE ZUAE 5 - CARACTERISTIQUE DES PARCELLES**

Pour être constructible, toute parcelle totalement située dans la zone ZUAE doit avoir une surface minimum de 5 ares.

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

## **ARTICLE ZUAE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les constructions sont systématiquement implantées en retrait par rapport aux voies ouvertes au public :

- o La façade principale d'une construction à l'exception des débords de toiture, s'implante par rapport aux voies ouvertes au public avec un retrait minimum de 4 mètres,
- o Il est imposé une bande d'espace vert de pleine terre de 2 mètres, comptée à partir des voies ouvertes au public. Aucune terrasse n'est autorisée sur cette bande. Dans tous les cas, le traitement végétal des parkings est imposé. Pour les parcelles situées dans le sous-secteur ZUAEc, la bande végétale est imposée, mais son traitement n'imposera pas d'arbres à haute tige qui pourraient créer des masques aux façades commerciales,
- o Les carports et annexes ne peuvent être implantés qu'à une distance minimum de 8 mètres de la façade sur les voies ouvertes au public.

## **ARTICLE ZUAE 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.

### **7.3 – Annexes :**

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

### **7.4 – Locaux poubelles :**

Il est imposé de prévoir le traitement des ordures ménagères par la réalisation de locaux à poubelles, ceux-ci seront :

- o Soit réalisés à l'intérieur de la parcelle et s'implanteront dans le domaine privé. Ils seront intégrés aux bâtiments de telle manière que les bacs de poubelles ne soient pas visibles depuis l'espace public,
- o Soit, 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.

## **ARTICLE ZUAE 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 ZUAE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise totale des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie de la propriété foncière.

En dehors des carports et des terrasses couvertes, les annexes ne doivent pas dépasser une surface cumulée de 20m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE ZUAE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En ZUAEd, ZUAEc, ZUAEi, la hauteur maximale des façades des nouvelles constructions est de 13 mètres.

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

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

Dans le cas des toitures terrasses, la différence entre l'égout de toit et le plus haut niveau fini de l'acrotère ne doit pas dépasser 1 mètre et s'ajoute à la hauteur maximale des façades de 13 mètres autorisée.

## **ARTICLE ZUAE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 11 du chapitre « Dispositions générales ».

### Façades :

Combinaison des couleurs. Lorsqu'il est fait usage de couleurs autres que les couleurs des matériaux bruts, on limitera les combinaisons de couleurs et on privilégiera les bâtiments monochromes.

En cas de recours à des couleurs d'accent, elle se fera sur la façade sur rue ou sur des éléments du bâtiment ayant une fonction (casquettes, entrées, ouverture, portes déroulantes...).

Les combinaisons suivantes seront préférées :

- o 1 couleur principale (>70% de la surface de façade) et 1 couleur d'accent,
- o 2 couleurs de matériaux occupants chacun 50% de la surface de façade.

La cohérence entre la couleur des menuiseries entre elles et avec les divers éléments architecturaux devra être assurée. Le parpaing non enduit est interdit.

### Toitures :

La toiture terrasse ou à deux pans sera privilégiée. En cas de toiture à deux pans, la pente de toiture sera modérée (35%).

## **ARTICLE ZUAE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement doit respecter les dispositions de l'article 9 du chapitre « dispositions générales ». Il sera prévu au moins 2 places de stationnement **par logement**.

## **ARTICLE ZUAE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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 m<sup>2</sup>.

Il est imposé une bande d'espace vert de pleine terre de 2 mètres, comptée à partir des voies ouvertes au public. Aucune terrasse n'est autorisée sur cette bande.

Dans tous les cas sont imposés :

- o Le traitement végétal des parkings,
- o La plantation d'une haie végétale en fond de parcelle.

Lorsque le fond de parcelle est en contact avec une zone ZUL, ZNL ou ZNP, il est imposé la réalisation d'un merlon paysagé planté d'arbres de hautes tiges d'une hauteur comprise entre 1 et 2,5 mètres.

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

Îlot 102 et 107	
Voies principales	Impasse du Bourrelier Rue des Arpenteurs
Voie secondaire	Avenue Antoine Becquerel

# **ZONE ZUE**

## **ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS**

### **CARACTERISTIQUES 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 :

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

## **ARTICLE ZUE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES**

Sont autorisés :

- o Les constructions à destination de l'habitation indissociables de l'activité,
- o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **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 6 du chapitre « dispositions générales ».

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

Il pourra néanmoins être autorisé de réaliser deux entrées charrières 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 7 du chapitre « dispositions générales ».

## **ARTICLE ZUE 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES**

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **ARTICLE ZUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **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 :**

Pas de règles spécifiques à la zone.

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

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **ARTICLE ZUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **ARTICLE ZUE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **ARTICLE ZUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 11 du chapitre « Dispositions générales ».

## **ARTICLE ZUE 12 – STATIONNEMENT**

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 9 du chapitre « dispositions générales ».

Il est prévu 2 places de stationnement **par logement**.

## **ARTICLE ZUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces de stationnement devront faire l'objet d'un projet paysager à part entière afin de valoriser leur impact dans le paysage et de proposer aux piétons des espaces de confort et de sécurité. Les espaces libres entre les constructions, en dehors des surfaces de stationnement, doivent être obligatoirement aménagés en espaces verts.

# **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 constructions et 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 :

- o Les constructions à destination de l'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées **au logement des personnes** dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité,
  - qu'en outre, leur SHON n'excède pas le 1/3 de la surface dédiée à l'activité dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de SHON et 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
  - qu'elles soient indissociables du bâtiment d'activité.
- o Les constructions indissociables de la vocation de la zone, et notamment les constructions à destination de l'hébergement hôtelier rattachées à une activité de loisirs,
- o Les constructions à destination de commerces, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de SHON totale,
- o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- o 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,
- o Les aménagements à usage de détente et de loisirs,
- o Les jardins partagés ou familiaux.

## **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 6 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 7 du chapitre « dispositions générales ».

## **ARTICLE ZUL 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES**

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **ARTICLE ZUL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **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**

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **ARTICLE ZUL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **ARTICLE ZUL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des façades des constructions est de 7 mètres.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des façades des aménagements à usage de loisirs n'est pas limitée.

La hauteur maximale des façades équipements d'intérêt général n'est pas limitée.

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

Dans le cas des toitures terrasses, la différence entre l'égout de toit et le plus haut niveau fini de l'acrotère ne doit pas dépasser 1m et s'ajoute à la hauteur maximale des façades autorisée suivant les cas cités ci-dessus.

## **ARTICLE ZUL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 11 du chapitre « Dispositions générales ».

Les aménagements devront s'insérer dans le paysage. La topographie du site sera préservée.

Les matériaux de types bois sont fortement recommandés. Les matériaux de type tôle ondulées sont proscrits.

## **ARTICLE ZUL 12 – STATIONNEMENT**

Les dispositions relatives au stationnement sont définies à l'article 9 du chapitre « dispositions générales ».

Il est prévu au moins 1 place de stationnement par logement.

## **ARTICLE ZUL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# **ZONE ZNL**

## **ZONE NATURELLE DE LOISIRS**

### **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 (WC, poubelles, farés, etc.).

## **ARTICLE ZNL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

Sont autorisés :

- o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- o 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 de loisirs,
- o Les aménagements visant à encadrer les accès à la promenade du public,
- o Les aménagements liés à la prévention des risques,
- o Les jardins partagés ou familiaux.

## **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**

Le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire et des solutions autonomes (toilette sèche, etc.) seront autorisées pour gérer les eaux usées à la parcelle.

## **ARTICLE ZNL 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES**

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **ARTICLE ZNL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pas de règles spécifiques à la zone.

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

Pas de règles spécifiques à la zone.

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

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **ARTICLE ZNL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **ARTICLE ZNL 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

Dans le cas des toitures terrasses, la différence entre l'égout de toit et le plus haut niveau fini de l'acrotère ne doit pas dépasser 1 mètre et s'ajoute à la hauteur maximale des façades autorisée suivant les cas cités ci-dessus.

## **ARTICLE ZNL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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 aménagements dans les zones naturelles devront s'insérer dans le paysage. La topographie du site sera préservée.

Les matériaux de types bois sont fortement recommandés. Les matériaux de type tôle ondulée sont proscrits.

Les obligations relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux clôtures sont définies aux articles 8 et 11 du chapitre « Dispositions générales ».

## **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**

Pas de règles spécifiques à la zone.

# **ZNP**

## **ZONE NATURELLE PROTEGEE**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Les espaces réglementés par les articles de la zone ZNP 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 ZNP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES**

Sont autorisés :

- o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- o Les aménagements visant à encadrer les accès à la promenade du public.

## **ARTICLE ZNP 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 ZNP 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 ZNP 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 autonome est admis.

## **ARTICLE ZNP 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES**

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **ARTICLE ZNP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **ARTICLE ZNP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pas de règles spécifiques à la zone.

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

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **ARTICLE ZNP 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **ARTICLE ZNP 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **ARTICLE ZNP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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 ZNP 12 – STATIONNEMENT**

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

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

## **ARTICLE ZNP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de règles spécifiques à la zone.

## **TITRE 4 : TABLEAU DES SHON**

**Tableau des SHON**

Une SHON maximale est autorisée par îlot. Un plan est joint en annexe du PAZ pour définir les îlots.

<b>ÎLOT</b>	<b>SHON MAXIMALE AUTORISEE PAR ÎLOT</b>
<b>103</b>	<b>16 900 m</b>
<b>104</b>	<b>3 800</b>
<b>106</b>	<b>10 900</b>
<b>107</b>	<b>13 750</b>
<b>109</b>	<b>15 300</b>
<b>110</b>	<b>44 800</b>
<b>111</b>	<b>32 900</b>
<b>112</b>	<b>21 950</b>
<b>113</b>	<b>14 600</b>
<b>114</b>	<b>12 100</b>
<b>115</b>	<b>5 250</b>
<b>116</b>	<b>21 850</b>
<b>117</b>	<b>12 750</b>
<b>118</b>	<b>22 900</b>
<b>119</b>	<b>19 600</b>
<b>120</b>	<b>21 250</b>
<b>121</b>	<b>5 300</b>
<b>122</b>	<b>22 450</b>
<b>123</b>	<b>10 600</b>
<b>124</b>	<b>26 252</b>
<b>125</b>	<b>50 304</b>
<b>126</b>	<b>8 165</b>
<b>127</b>	<b>25 784</b>
<b>128</b>	<b>9 949</b>
<b>129</b>	<b>8 467</b>
<b>130</b>	<b>25 059</b>
<b>131</b>	<b>13 327</b>
<b>132</b>	<b>19 686</b>
<b>133</b>	<b>988</b>
<b>134</b>	<b>9 153</b>
<b>135</b>	<b>16 732</b>
<b>136</b>	<b>21 601</b>
<b>137</b>	<b>16 951</b>

## **ANNEXES**

***Annexe 1 - Palette des couleurs autorisées en toitures et façades***

# **ANNEXE 1 : Palette des couleurs autorisées en toiture et en façade**

## **PALETTE DES COULEURS AUTORISEES EN FAÇADE**

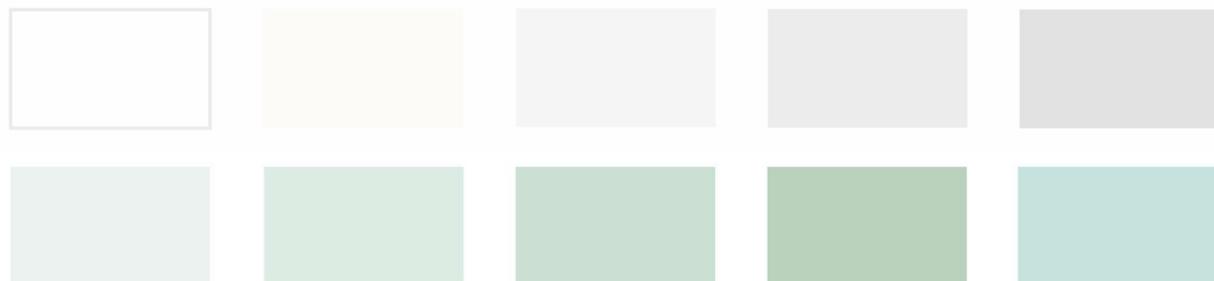
(Références nuancier NCS 1950 données à titre indicatif)



Les couleurs des peintures et enduits appliqués sur les plus grandes surfaces des façades devront se rapprocher de l'une des teintes définies ci-dessus.

Il n'est pas prescrit de couleurs spécifiques pour les menuiseries, ferronneries, bardage et / ou les lambris de dessous de toit, ainsi que pour les éléments de décors ponctuels (modénature,...) .

## **PALETTE DES COULEURS AUTORISEES EN TOITURE**



La couleur de la toiture devra se rapprocher de l'une des teintes définies ci-dessus.