



VILLE DE DUMBEA
ZAC DU CENTRE URBAIN
DE KOUTIO



Dossier de
Réalisation de ZAC
modifié

Janvier 2017

RAZ modifié
Règlement d'Aménagement de Zone

Titre I DISPOSITIONS GENERALES.....	3
Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	22
ZONE ZUAC	23
ZONE ZULC.....	26

Titre I
DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique au périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée du Centre Urbain de KOUTIO créée par délibération provinciale en date du 26 avril 2000 (n° 13-2000) prorogée par délibération provinciale du 07 mai 2002 (n°14-2002). La délibération de l'Assemblée de la Province Sud du 31 mars 2004 (n°11-2004) a quant à elle entériné le premier dossier de Réalisation de cette ZAC.

Plusieurs modifications notables ont nécessité une modification du dossier de création de ZAC mentionné ci-dessus. Le Conseil Municipal de Dumbéa par délibération n°2011-115 du 19 mai 2011 a proposé à la Province Sud la modification du Dossier de Création. Cette modification a été approuvée par Délibération n°24-2011 du 23 juin 2011 par l'Assemblée délibérante de la Province Sud.

ARTICLE 2 – OBJET ET PORTEE

Les dispositions prévues, au Titre I et II du présent règlement, s'appliquent sans préjudice des prescriptions plus contraignantes prises au titre de législations spécifiques concernant les zones où s'appliquent certaines servitudes d'utilité publique ou restrictions administratives affectant l'utilisation et l'affectation des sols.

Ces servitudes sont définies par ailleurs, et/ou reportées sur des documents graphiques. Elles correspondent notamment aux emplacements réservés pour les principales installations d'intérêt général et pour les espaces libres. Aucune autre construction que celles définies ne peut y être édifiée.

ARTICLE 3 – AFFECTATION ET DIVISION DE LA ZONE

La ZAC du Centre Urbain de KOUTIO est divisée en plusieurs zones spécifiques à la ZAC du Centre Urbain de Koutio :

- La zone ZUAC, zone urbaine dense spécifique au Centre Urbain de Koutio, où se côtoient habitat dense de type centre-ville, commerces, services, bureaux et autres équipements publics autour d'espaces publics et constituant un paysage urbain de centre-ville,
- La zone ZULC, zone urbaine de loisirs couvrant la partie centrale du Parc de la Tonghoué et spécifique au Centre Urbain de Koutio, dont l'affectation principale est l'aménagement public à usage de détente et de loisirs, sportif ou culturel, pouvant comprendre des équipements nécessaires au fonctionnement de cet aménagement.

A chacune de ces zones correspond un règlement.

ARTICLE 4 – DEFINITIONS

Alignement

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

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

Annexes

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

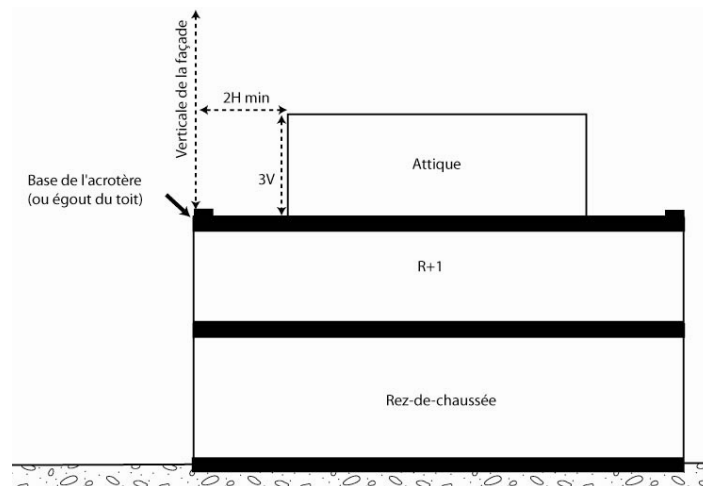
Elles ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité et ne pourront en aucun cas changer de destination pour y être rattachées.

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

Les locaux poubelles ne sont pas comptés dans les annexes.

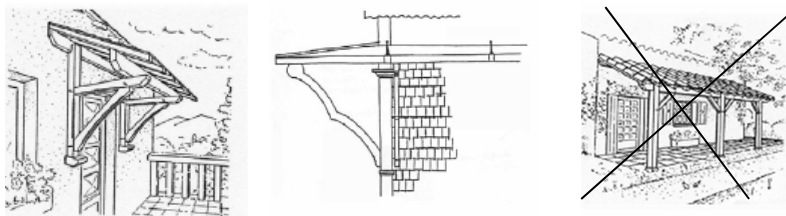
Attique

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



Auvents

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



Bâtiments

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

Carports

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

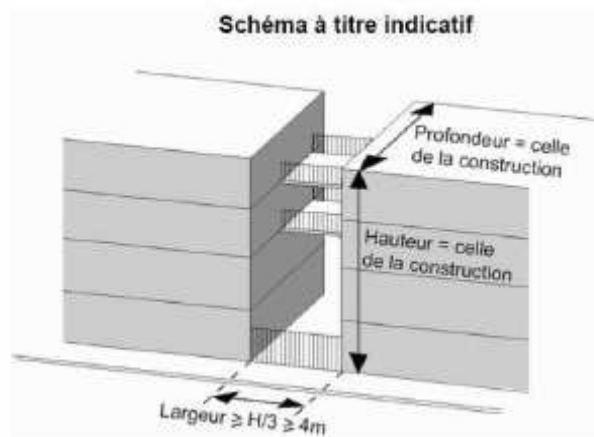
Ils ne sont affectés ni à l'habitation, ni à l'activité et ne pourront en aucun cas changer de destination pour y être rattachés.

Césure

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

La césure est un espace ouvert :

- sur une hauteur et une profondeur égales à celle de la construction la plus haute et la plus profonde
- 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,
- 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.



Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

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

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

Combles

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

Destinations 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...) :

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

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

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

-Campings – Caravanings : Cette destination comprend les terrains aménagés sur lesquels un exploitant accueille de façon habituelle une clientèle touristique n'y élisant pas domicile dans des tentes (camping), des caravanes ou tout autre habitation légère de loisirs (caravaning). Les zones d'accueil ne modifient pas le terrain naturel, elles ne comportent ni fondation, ni dalle. Des équipements communs y sont proposés (équipements sanitaires au minimum).

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

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

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

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

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

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

Hôtel : établissement commercial d'hébergement qui offre des chambres ou des unités d'hébergement meublées en location à une clientèle qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui n'y élit pas domicile. Il comprend généralement un service de restauration intégré (service en chambre ou restaurant ou salle de banquet, etc;)

Motel : établissement commercial d'hébergement classé qui offre à la location des chambres ou unités d'hébergement meublées et équipées individuellement des facilités de cuisine, à une clientèle qui y effectue un séjour variable et qui généralement, possède ses propres moyens de locomotion.

Appartement de tourisme : unité d'hébergement meublée, dotée obligatoirement d'une cuisine entièrement équipée et d'une installation sanitaire complète.

Resort : station balnéaire adaptée au tourisme de loisir ; elle intègre un établissement hôtelier. Un resort peut offrir une grande variété d'activités de loisirs ou être plus spécialisé dans la pratique d'un sport. Les activités de loisir sont pratiquées à proximité immédiate du lieu d'hébergement.

-Industries : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication ou au traitement industriel de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux de stockage ne doivent pas représenter plus du tiers (1/3) de la surface totale.

-Maisons de retraite médicalisées : Cette destination comprend les établissements médico-sociaux assurant l'hébergement des personnes âgées en résidence collective. Elles peuvent dépendre du secteur privé ou public. Pour entrer dans cette destination, une maison de retraite doit assurer des services ponctuels, temporaires ou permanents de prise en charge médicale ou de surveillance par un personnel qualifié. D'autres services tels que la restauration collective y sont également associés. Les maisons de retraite non médicalisées sont considérées comme de l'hébergement hôtelier.

-Refuge : Un refuge est un établissement recevant du public, en site isolé, gardé ou non gardé, pouvant accueillir des randonneurs.

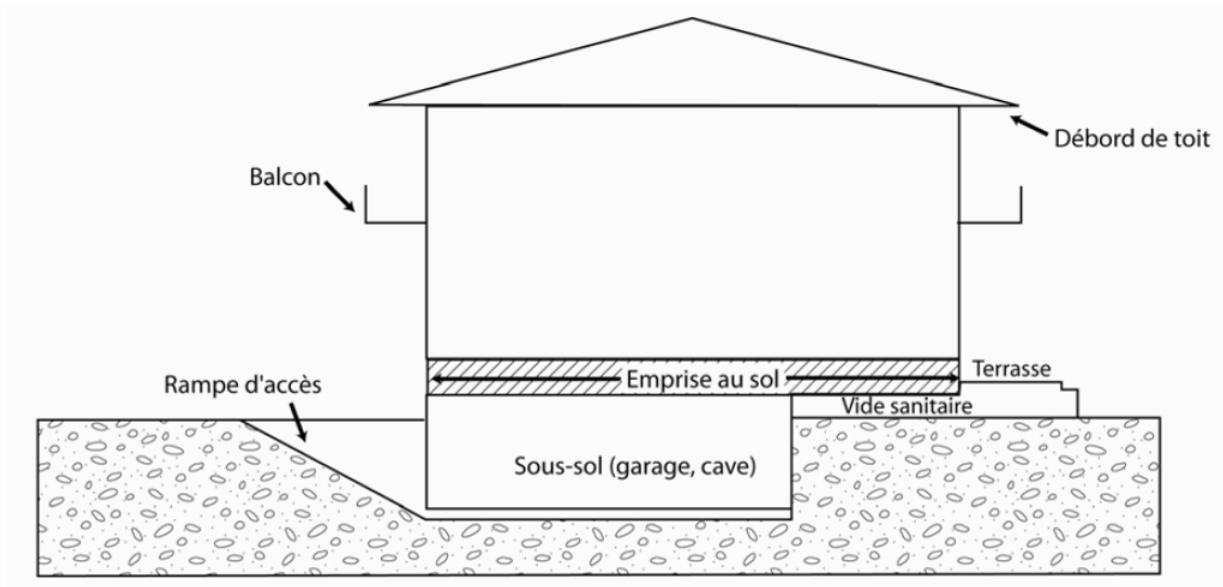
-Stockage : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de conditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous les locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du tiers (1/3) de la surface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

Egout du toit

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

Emprise au sol

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



Equipements d'intérêt général

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

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

Espaces libres

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

Espaces verts

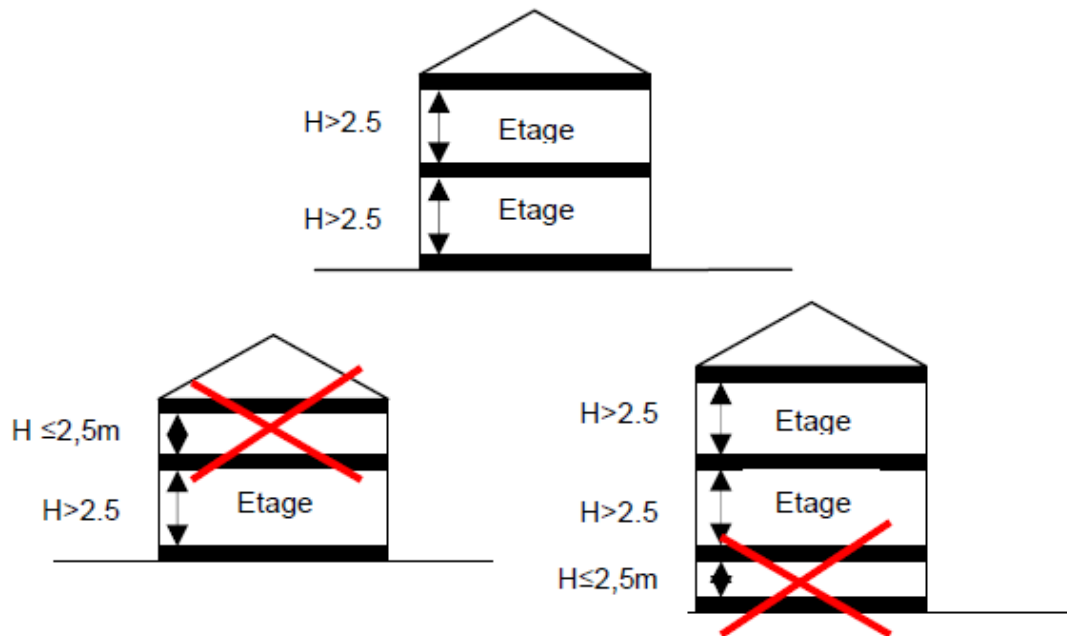
Surface de terrain paysagée, perméable, affectée à la plantation d'arbres et à l'aménagement de pelouses et jardins.

Etage ou niveau

Espace compris entre deux planchers superposés, du niveau hors 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.



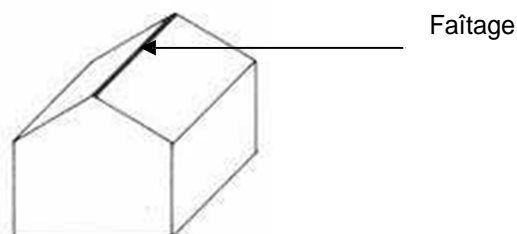
Façade principale

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

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

Faitage

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

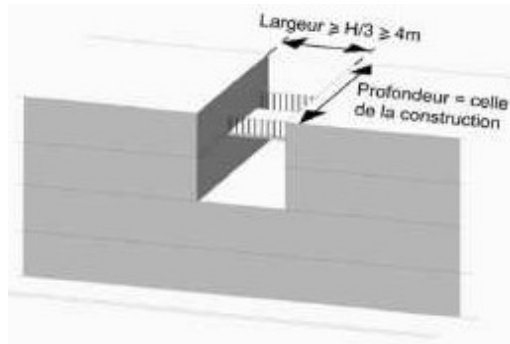


Fractionnement

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

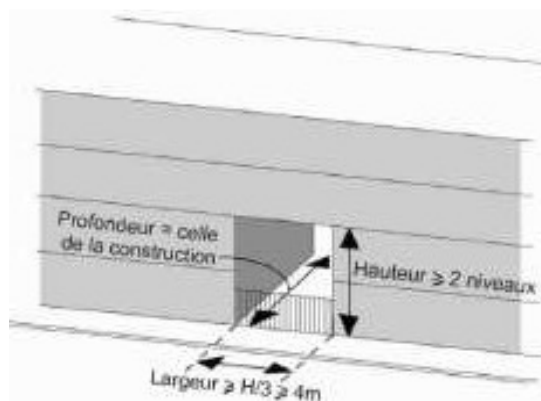
Le fractionnement sous forme de créneau est un espace ouvert sur :

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



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

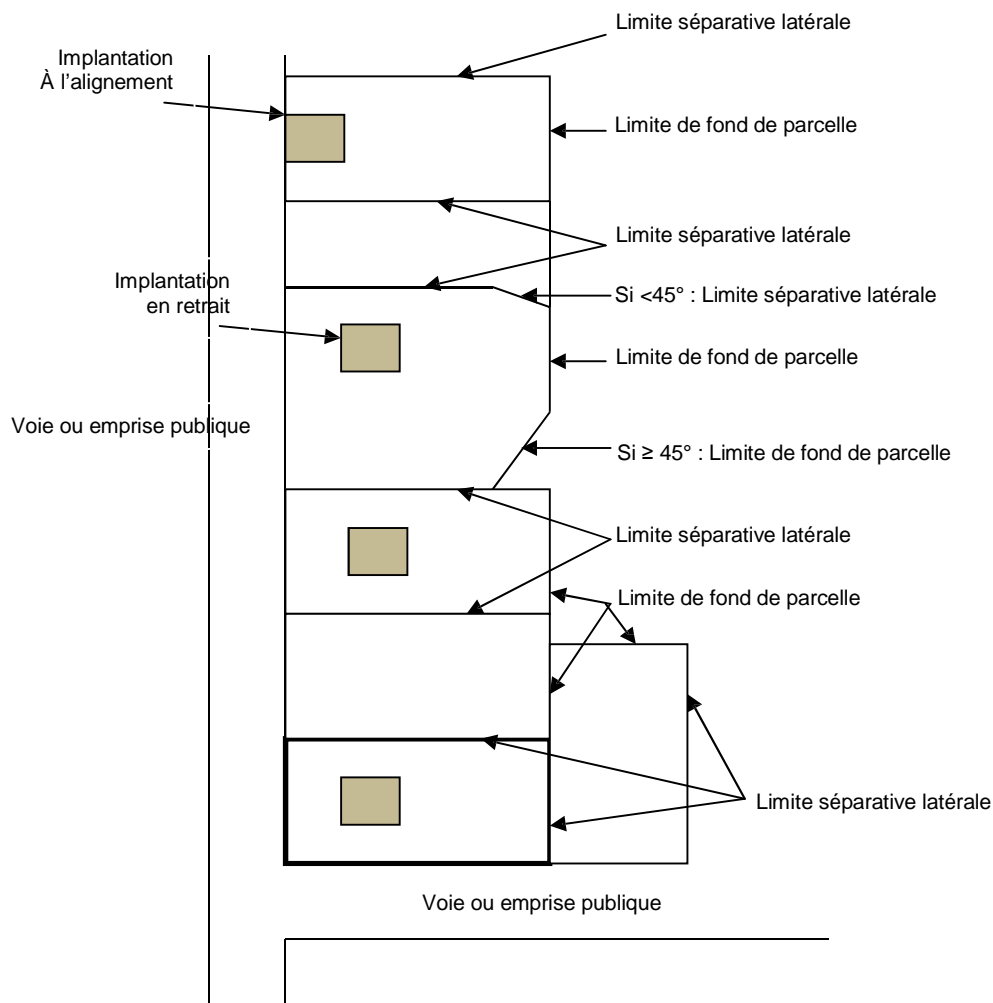
- une profondeur égale à celle de la construction,
- une largeur au moins égale au tiers de la hauteur du fractionnement, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,
- une hauteur au moins égale à deux niveaux.



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

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

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



Locaux poubelles

Pour les zones urbaines désignées par les zones UA, UAB, UB0, et uniquement dans le cas de lotissements ou habitations groupées dans les zones UB1 et UB2, il est imposé de prévoir le traitement des ordures ménagères par la réalisation de locaux à poubelles. Ces espaces seront réalisés à l'intérieur de la parcelle et s'implanteront dans le domaine privé en limite du domaine public. Ils seront intégrés à la clôture ou aux bâtiments de telle manière que les bacs de poubelles ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ces locaux devront être accessibles depuis le domaine public.

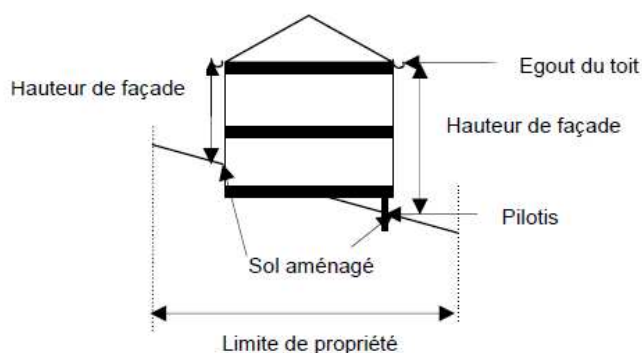
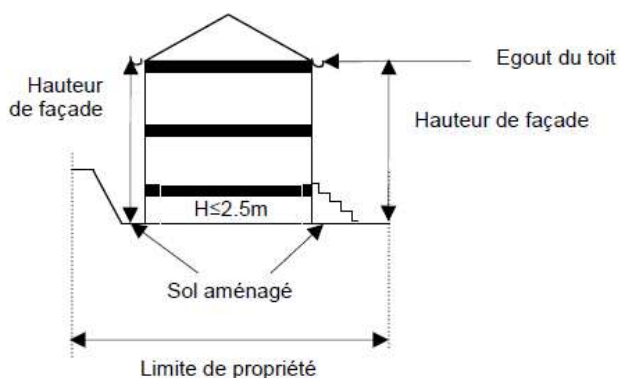
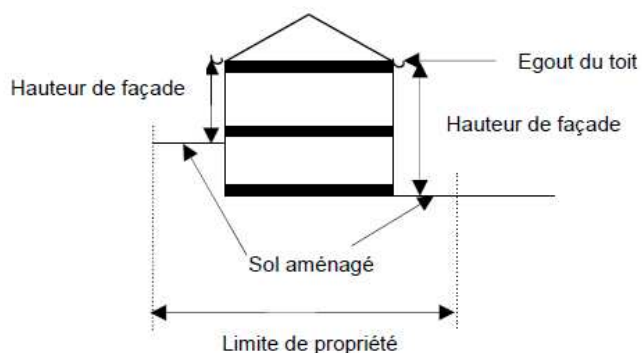
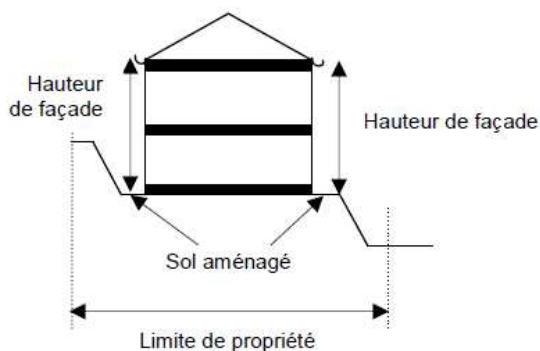
Maison individuelle

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

Mesure des hauteurs de construction

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

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



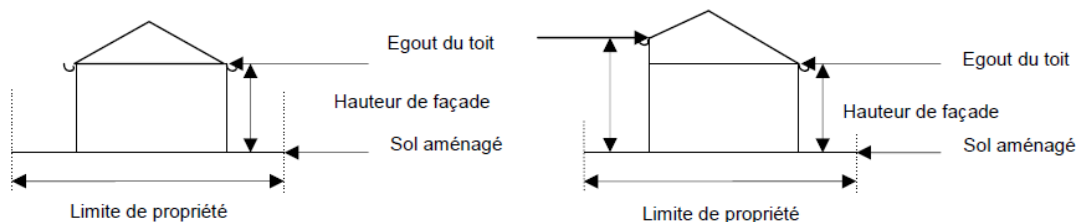
-Hauteur de construction : La hauteur de la construction correspond à la hauteur de façade la plus haute, mesurée par rapport au niveau du sol aménagé, et ceci en tout point de la construction, selon le type de toiture considéré.

- pour les toitures pentues :

la hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits,

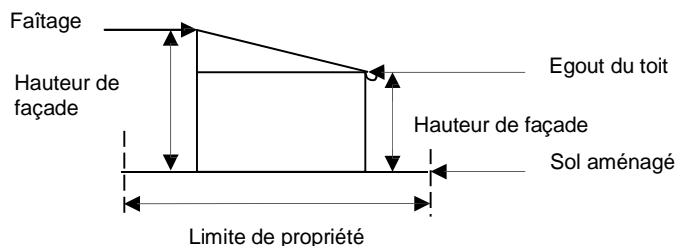
- pour les toitures à plusieurs pentes :

la hauteur de façade est mesurée à l'égout le plus haut des toits,



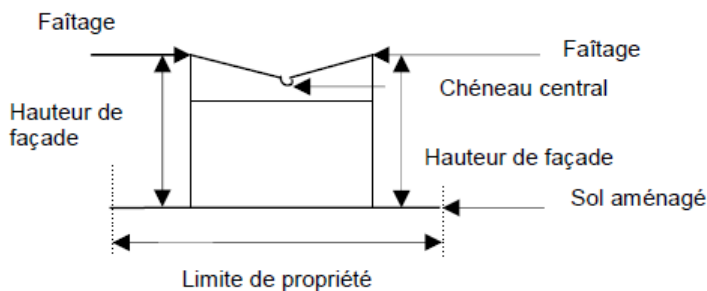
- pour les toitures monopentes :

du côté où il n'y a pas d'égout, la hauteur de façade est mesurée au faîtage le plus haut,



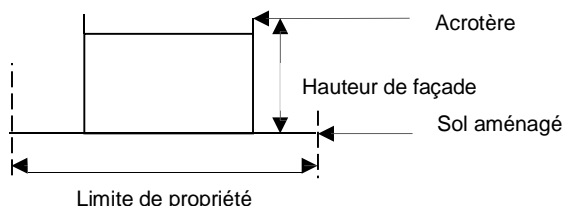
- pour les toitures possédant un chéneau central situé en partie basse ou pour les toitures en contre pente :

la hauteur de façade est mesurée aux faîtages les plus hauts,



- pour les toitures terrasses :

la hauteur de façade est mesurée au niveau fini de l’acrotère le plus haut.



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

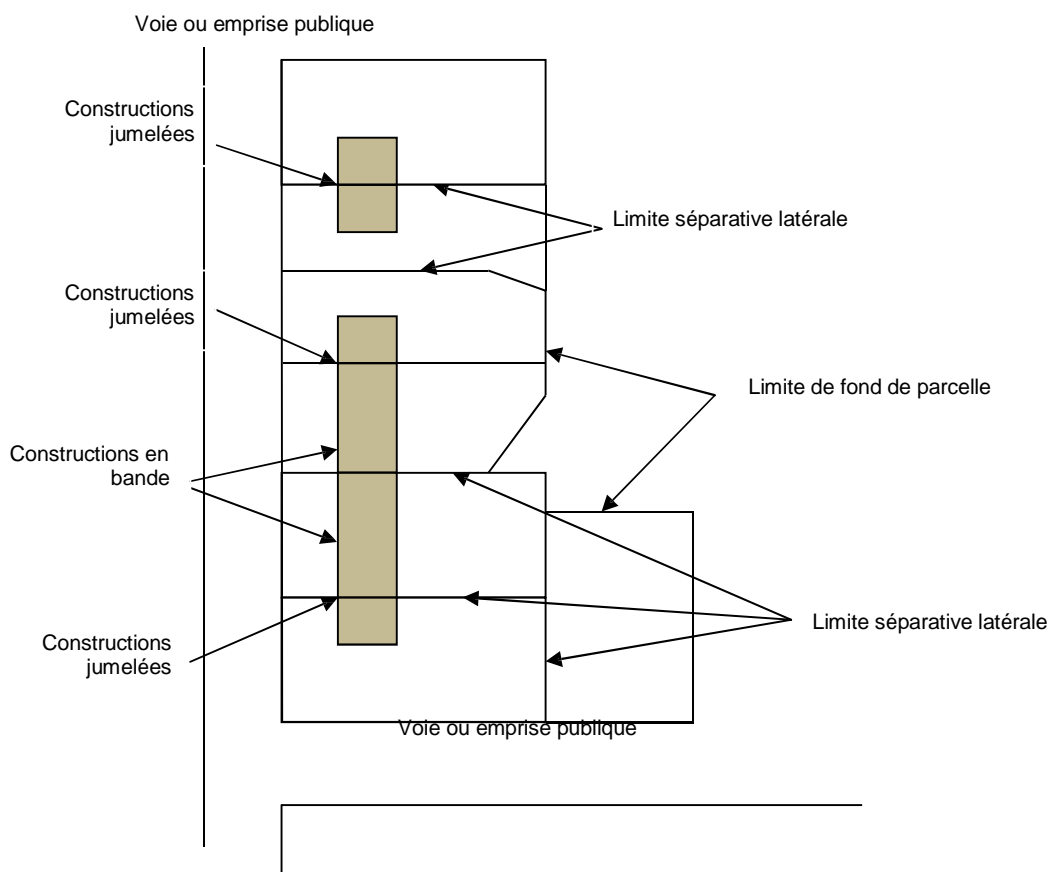
Les toitures mansardées sont interdites.

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

Mitoyenneté

Les règles de mitoyenneté s’appliquent aux limites séparatives latérales.

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



Mur pignon

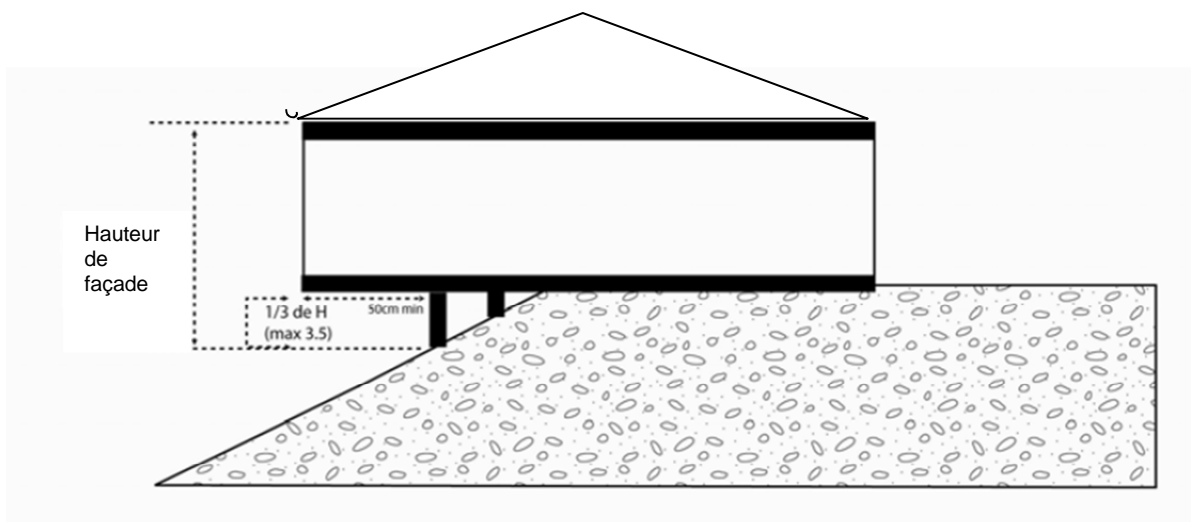
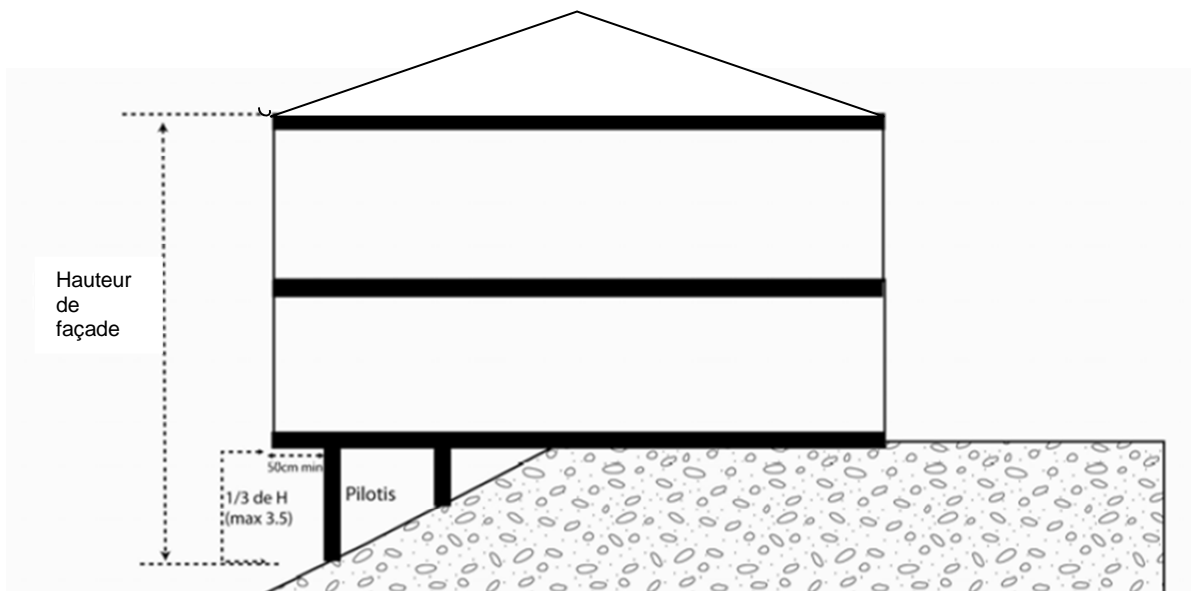
Un mur pignon est une façade latérale d’un bâtiment ou d’une construction ne comportant pas de baie principale. Dans les zones UA, UAB, UAE et UB0, les murs pignons visibles depuis la voie publique sont interdits.

Pilotis

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

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 publique

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 parcelle 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 publique 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 des surfaces de plancher hors œuvre :

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

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

Terrain

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

Terrain naturel

Terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation d'un projet de construction.

Terrassements

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

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

Terrasses

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

Une terrasse couverte est considérée comme une annexe. 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 :

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

ARTICLE 6 – ACCES ET VOIRIE SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC

6.1- Accès :

Pour être constructible, une parcelle devra obligatoirement être desservie par une voie publique ou une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil ou de tout autre législation lui succédant.

Toute opération doit être desservie par le minimum possible d'accès (entrées charretières) sur les voies publiques pour préserver le caractère urbain du Centre-Ville.

Par ailleurs, selon les zones, il peut être imposé un nombre d'entrées charretières maximum par parcelle.

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

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

Tout accès automobile direct à la parcelle ou aux bâtiments depuis les axes viaires devra faire l'objet d'un accord du service gestionnaire de la voirie. Les accès pourront être imposés, le cas échéant, par des voies de desserte transversales.

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).

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

7.1- Eau :

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

7.2- Assainissement :

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement par l'intermédiaire de dispositifs appropriés, après prétraitement si leur nature l'exige. Pour les habitations groupées de plus de 2 logements et les bâtiments collectifs, il sera imposé un bac à graisse.

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

L'assainissement autonome n'est pas autorisé sur la ZAC du Centre Urbain de KOUTIO.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est conditionnée à l'obtention d'une autorisation de déversement signée par le Maire, préalable à la mise en service des bâtiments conformément à l'arrêté municipal correspondant.

Eaux pluviales des parkings aériens.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parkings construits souterrains ou en élévation.

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent favoriser l'infiltration dans les sols de ces eaux pluviales et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. Toutes les eaux de ruissellement doivent être gérées sur la parcelle par le propriétaire au moyen de dispositifs adaptés aux caractéristiques de la parcelle et à la nature du terrain.

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

- traitement des débits, le pétitionnaire pourra être sollicité pour réaliser des bassins de rétentions sur sa parcelle,
- traitement des boues,
- traitement des hydrocarbures,
- traitement des métaux lourds.

Lorsqu'une opération présente une surface cumulée de stationnement de plus de 1.000m², 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.

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- Electricité, télécommunication :

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

ARTICLE 8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC

Le Centre Urbain de Koutio doit se caractériser par des architectures modernes et innovantes et par la qualité des matériaux et leur pérennité ainsi que leur finition de détail. Les pastiches d'ancien ou de styles exotiques sont à ce titre strictement proscrits.

Sauf impossibilité technique, tous les équipements techniques des bâtiments doivent être incorporés au corps de la construction, aucun élément technique ne doit être en saillie par rapport au volume extérieur de la construction. Un soin particulier devra être apporté à l'inclusion des équipements de climatisation, de production d'eau chaude sanitaire solaire, de réception des médias (antennes et paraboles), systèmes d'occultation d'éclairage et signalétique des parties communes dans le traitement architectural des projets et le carrossage des façades et toitures des constructions.

Les descentes d'eau pluviale qui seraient en débord de façade sur le domaine public sont acceptées sous réserve que les 2 premiers mètres en partant du sol soient réalisés en matériau résistant (type fonte et similaire).

Les constructions doivent présenter un aspect compatible (architecture, couleurs, etc.) avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'usage du blanc pur et des couleurs vives est proscrit, de la même manière que les façades réfléchissantes éblouissantes.

De la même manière la conception des constructions et en particulier le traitement des acrotères et saillies devra prévoir des dispositions de mise en œuvre évitant coulures et salissures des façades.

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

ARTICLE 9 - STATIONNEMENT SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE DE LA ZAC**9.1- Dimensionnement des places de stationnement**

L'agencement et le dimensionnement des aires de stationnement se feront sur la base d'une emprise minimum de :

- 2,5m x 5m pour les véhicules motorisés ;
- 1,5m x 3m pour les véhicules deux roues motorisés ;
- 1m x 2m pour les deux roues non motorisés et les poussettes.

9.2- Stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
(Le calcul des aires de stationnement sera arrondi à l'entier supérieur)

Pour les locaux à usage d'habitation	Les dispositions relatives au stationnement pour les locaux à usage d'habitation sont reportées aux articles 12 des différentes zones.	
Pour les locaux à usage de bureaux	- Par tranche de 70m ² de SHON	- 1 place
Pour les locaux à usage de commerces ou de services ou d'atelier	- par tranche de 100m ²	- 1 place
Pour l'hébergement hôtelier et les foyers d'hébergement d'un public spécifique	- Pour les hôtels	- 1 place / 3 chambres
	- Pour les résidences hôtelières	- 1 place / chambre
	- Pour les résidences pour étudiants ou les foyers d'hébergement, par tranche de 5 logements	- 1 place
Pour les locaux recevant du public : salles de réunions, de restaurant, de lieu de culte, de spectacle et assimilés...	- Par tranche de 70m ² de surface accessible au public	- 1 place
Pour les établissements d'enseignement	- Maternelle et primaire :	- 1 place / classe + une zone de dépose
	- Secondaire et supérieur,	- 4 places / salle de classe + zone de dépose
	- Garderie et crèches	- 1 place / 50m ² SHON + zone de dépose
Pour les locaux à usage d'hôpital, de clinique, ou maison de retraite	- Par tranche 80m ² de SHON	- 1 place
Pour les locaux à	- Par tranche de 100m ² de SHON,	- 1 place

usage d'entrepôts en rapport à l'activité commerciale	- Pour le dépôt des contenaires de marchandises, par tranche de 200m ² de SHON	- 1 place minimum, puis 1 place supplémentaire par tranche de 200m ²
Pour les aires de stationnement collectif	- par tranche de 10 places	- 1 place réservée pour les personnes à mobilité réduite (largeur 3,30m)

Toute nappe de stationnement extérieure fera l'objet d'un traitement paysager particulier. Au minimum, un arbre à ombrage sera planté et correctement protégé à raison d'un arbre pour 4 places. Les arbres seront judicieusement répartis sur la nappe de stationnement.

Pour les nappes de stationnement situées en toiture, l'ombrage pourra être assuré par des arbres en pots, en jardinières, ou par des dispositifs s'y substituant (pergolas, toiles tendues, treillis, etc...).

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

9.3- Stationnement pour les véhicules deux roues motorisés

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

Afin d'assurer, en dehors des emprises publiques, le stationnement des deux roues 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 une place de stationnement par tranche de 10 places de stationnement pour les véhicules motorisés sans être inférieur à une place par opération et limité à 100m² (soit 34 places maximum).

9.4- Deux roues non motorisés et locaux poussettes

Pour les bicyclettes et poussettes, il est exigé, avec un maximum de 100m² de surface de stationnement exigible par opération :

Habitations (hors logement individuel)	- 1% minimum de la SHON	
Bureaux et activités tertiaires	Pour les unités d'activité de plus de 75m ²	- 1% minimum de la SHON,
Équipements d'enseignement	- Primaire : - Secondaire : - Supérieur :	- 1,5m ² par classe ou 1 place - 10m ² par classe ou 8 places - 20m ² ou 16 places pour 100 personnes
Activités artisanales	- pour 100m ² SHON	- 2m ²
Résidence pour étudiants et foyers	- par logement :	- 1m ²

Ces locaux ou ces emplacements sont :

- Situés de manière préférentielle en rez-de-chaussée de la construction, ou à défaut en 1^{er} niveau de sous-sol ;

- En cas de localisation en 1^{er} niveau de sous-sol, situés dans le volume imparti au stationnement des véhicules ;
- Clos et ce, dans la mesure du possible, par des dispositifs ajourés.

Dans le cas où, pour des programmes d'habitation, des celliers seraient prévus pour chaque logement en étage, au minimum **80%** des besoins calculés selon les quotas ci-dessus devront néanmoins rester rassemblés dans les niveaux inférieurs des constructions.

Ces celliers peuvent permettre de remplir la condition sur les locaux 2 roues non motorisés et poussettes.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs types d'activités indépendantes, la ventilation des surfaces entre chacune des affectations doit être prise en compte. En cas d'ambiguïté ou de difficulté d'application, la règle la plus contraignante doit être appliquée à l'ensemble de la surface en tenant compte toutefois de l'activité dominante. Par ailleurs, lors d'un changement d'affectation ou d'usage, les places de stationnement seront calculées en fonction des ratios correspondant à la nouvelle affectation ou au nouvel usage.

ARTICLE 10 – TERRASSEMENTS ET TALUS

Les talus ne seront autorisés que dans le cadre strict d'un aménagement paysager cohérent, justifié et directement intégré aux projets de construction.

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

ARTICLE 11 - PROTECTION DES COURS D'EAU

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de six mètres (cinq mètres pour les dispositifs de traitement des eaux usées), des berges

ARTICLE 12 - CLOTURES

Les clôtures seront obligatoirement situées en limites de parcelles, ou en limites des servitudes de passage public, le cas échéant, jamais en retrait.

Les clôtures auront une hauteur limitée à 2,00 mètres.

Les clôtures devront être traitées avec soin et être à dispositif ajouré (avec ou sans mur-bahut) afin de permettre des vues réciproques entre les espaces publics et les espaces paysagers privés.

Dans le cas de talus paysagés, 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 pour éviter tout rejet direct sur l'espace public.

ARTICLE 13 - SERVITUDE AERONAUTIQUE

La ZAC du Centre Urbain de Koutio est couverte par une servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Nouméa / Magenta qui limite les hauteurs maximales constructibles.

Pour tous projets faisant l'objet d'un permis de construire et faisant partie du périmètre de la servitude aéronautique, le dossier doit être transmis à la direction générale de l'aviation civile pour avis.

Titre II
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

ZONE ZUAC

ZONE URBAINE CENTRALE DE LA ZAC DU CENTRE URBAIN DE KOUTIO

Caractère de la zone ZUAC

La zone ZUAC est spécifique à la partie construite de la ZAC du Centre Urbain de Koutio.

L'objectif est de constituer un véritable Centre-Ville sur le secteur de Koutio avec une mixité tertiaire / habitat dense de type centre-ville dans un bâti dense s'implantant en forte relation avec l'espace public pour constituer un paysage urbain fait de rues de centre-ville, de places, de placettes, et d'ordonnements bâtis divers (recul, alignement...).

Les grandes orientations de l'opération sont les suivantes :

- Front urbain sur la Promenade de Koutio et rue René Dumont,
- Rue Monod : Mail piéton central avec pieds d'immeubles animés.

Pour animer l'espace public, les rez-de-chaussée seront préférentiellement affectés aux commerces, équipements publics, bureaux, activités de service, associatives ou de loisirs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZUAC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à usage d'artisanat en rapport avec la vocation de la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient en rapport direct et indissociables du caractère central de la zone. Cette autorisation ne présage en rien des autorisations et prescriptions générales délivrées au titre d'autres réglementations.

ARTICLE ZUAC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et utilisations du sol définies à l'article 5 du chapitre « dispositions générales »,
- les constructions à usage industriel ou artisanal autres que définies à l'article 1,
- les constructions à usage unique d'entrepôt,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sauf celles autorisées à l'article 1 ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZUAC 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont définies à l'article 6 du chapitre « dispositions générales ».

Les constructions de toute nature qu'elles soient, ne devront pas imposer de dessertes viaires spécifiques incompatibles avec la hiérarchisation du système de voirie générale de la ZAC et de la typologie des espaces publics (espaces piétons, modes, places et placettes, allées...).

ARTICLE ZUAC 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 ZUAC 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Il n'est pas fixé de taille minimale.

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

Le caractère de paysage urbain de rues, places, placettes et d'ordre bâti de la présente zone ZUAC est traduit au Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) par des dispositions graphiques particulières.

Lorsque ces limites ne sont pas précisées au PAZ, la façade d'une construction peut s'implanter librement.

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

Les murs pignons visibles depuis la voie sont interdits. Un mur pignon est une façade latérale d'un bâtiment ou d'une construction, ne comportant pas de baie principale.

Il est rappelé que les règles d'alignement affectent les émergences supérieures à 1m mais pas les sous-sols.

De la même manière, elles ne concernent pas les éléments tels que auvent / marquise / loggia / terrasse / balcon / bow-windows / etc. ou tout autre élément architectural décoratif en aplomb au-dessus des espaces.

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

En l'absence d'indication au Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), il n'est pas imposé de prescriptions.

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

En l'absence d'indication au Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), il n'est pas imposé de prescriptions.

ARTICLE ZUAC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En l'absence d'indication au Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), il n'est pas imposé de prescriptions.

ARTICLE ZUAC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE ZUAC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies à l'article 8 du chapitre « dispositions générales ».

ARTICLE ZUAC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera traité préférentiellement dans l'emprise des constructions.

Le stationnement de surface ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Toutefois, en façade de la Promenade de Koutio et de la rue René Dumont dans le cadre d'une mutualisation du stationnement avec un usage public, le stationnement de surface pourra être autorisé.

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

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

- 4 places / 3 logements

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 :

- un ou plusieurs opérateurs s'engagent à réaliser conjointement et simultanément leurs programmes sur un même îlot / foncier ou sur plusieurs îlots / fonciers contigus ;
- 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.

Pour tout autre usage des locaux, se rapporter à l'article 9 du chapitre « dispositions générales ».

ARTICLE ZUAC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'y a pas de règle spécifique à la zone

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

La surface hors œuvre nette maximale autorisée pour chaque îlot est indiquée au Plan d'Aménagement de Zone (PAZ).

ZONE ZULC

ZONES URBAINES DE LOISIRS – PARC DE LA TONGHOUÉ, PARTIE CENTRALE DU CROISSANT VERT SITUÉE DANS LA ZAC DU CENTRE URBAIN DE KOUTIO

Caractéristiques de la zone ZULC

La zone ZULC est spécifique au secteur central du Croissant Vert (Parc de la Tonghoué), qui est une partie structurante de la ZAC du Centre Urbain de Koutio.

Les espaces réglementés par les articles de la zone ZULC ont pour vocation d'accueillir des aménagements à usage de détente et de loisirs, sportifs ou culturels, pouvant comprendre des équipements nécessaires au fonctionnement de ces aménagements.

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ZULC 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE ZULC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute autre forme d'occupation que celles mentionnées précédemment.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZULC 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions relatives aux accès et voirie sont définies à l'article 6 du chapitre « dispositions générales »

ARTICLE ZULC 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 ZULC 5 – CARACTERISTIQUES DES PARCELLES

Il n'est pas fixé de taille minimale.

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

En l'absence d'indication au Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), il n'est pas imposé de prescriptions.

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

En l'absence d'indication au Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), il n'est pas imposé de prescriptions.

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

En l'absence d'indication au Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), il n'est pas imposé de prescriptions.

ARTICLE ZULC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En l'absence d'indication au Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), il n'est pas imposé de prescriptions.

ARTICLE ZULC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée :

- sur le secteur J1, il n'y a pas de limite de hauteur.
- sur le secteur J2, au rez-de-chaussée.

ARTICLE ZULC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont définies à l'article 9 du chapitre « dispositions générales ».

ARTICLE ZULC 12 – STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE ZULC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

La surface hors œuvre nette maximale autorisée pour chaque îlot est indiquée au Plan d'Aménagement de Zone (PAZ).